








SOUPIZET IMMOBILIER PARIS
SYNDIC - GRANDS ENSEMBLES - IGH- RENOVATION ENERGETIQUE
4 RUE CHARLES DIVRY
75014 PARIS

WWW.SOUPIZET-IMMO.COM

 **Copropriété** : SDC ARTOIS FLANDRE
 **Copropriétaire** : M. ARLAIS Pierre Olivier

M. ARLAIS Pierre Olivier
198 Rue de Crimée
75019 PARIS

 **Suivi par** : Virginie GARCIA
 **Téléphone** : 01.76.48.32.06
 **Mail** : v.garcia@soupizet-immobilier.com

RECOMMANDE A.R

PARIS 14, le 28/05/2025

**CONVOCATION ASSEMBLEE GENERALE
EXTRAORDINAIRE**

Monsieur,
Conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et au règlement de copropriété, nous vous invitons à participer à l'Assemblée Générale qui se tiendra le :

Mardi 24 Juin 2025 à 18:30
A l'adresse suivante:
salle paroissiale - saint christophe
3 Place de Joinville 75019 PARIS

Nous vous rappelons :

- *Que si vous ne pouvez assister à cette assemblée générale, vous pouvez déléguer votre droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat. Chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote sauf si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % des voix du syndicat.*
- *Le caractère illégal de l'utilisation par le Syndic de pouvoirs en blanc.*

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

VOTRE SYNDIC

- OPTEZ pour l'envoi de vos **appels de provisions par mail**
- OPTEZ pour le **paiement en ligne**

**Pièces jointes
EXTRAORDINAIRE**

Vous trouverez ci-joint(s):

- Convocation
- Pouvoir
- Ordre du jour
- Résolutions

- **Vote par correspondance**
- **Pièces diverses AG - SYNDICAT A ARTOIS - 28-05-2025 - SDC ARTOIS FLANDRE (768) - (AGE) AGE SDC ARTOIS FLANDRE du - SDC ARTOIS FLANDRE - Assemblée Gén**
- **Pièces diverses AG - RAPPORT ANALYSE DES OFFRES-ARTOIS FLANDRE VF - 28-05-2025 - SDC ARTOIS FLANDRE (768) - (AGE) AGE SDC ARTOIS FLANDRE du - SDC ART**

POUVOIR

Je soussigné(e) **M. ARLAIS Pierre Olivier**, agissant en qualité de copropriétaire de l'immeuble dénommé, **SDC ARTOIS FLANDRE**.

Propriétaire du / des lot(s) **Lot N° 10194, Lot N° 11306** de l'état descriptif de division de l'immeuble, Titulaire de **20** tantièmes.

Donne, par le présent, tous pouvoirs à M.....

Ou à défaut à M.....

Nous vous rappelons que vous pouvez voter en ligne sur votre espace extranet

A l'effet d'assister à l'Assemblée Générale des Copropriétaires de l'immeuble ci-dessus indiqué, convoquée, le:

Mardi 24 Juin 2025 à 18:30
salle paroissiale - saint christophe
3 Place de Joinville 75019 PARIS

De me représenter et exercer tous les droits que je tiens du règlement de Copropriété et de la loi ;
De prendre part, en mon nom, à toutes délibérations, discussions et à tous votes, faire toutes protestations, oppositions, réserves ;

D'accepter toutes fonctions et tous mandats, signer toute feuille de présence, ainsi que tous procès-verbaux de séance et tous actes relatifs à l'administration des parties communes ;

De se substituer et généralement faire le nécessaire pour assurer ma représentation à la dite Assemblée Générale.

Dans la mesure où je ne préciserais pas nommément de mandataire, mon pouvoir sera remis au Président de séance désigné pour présider la dite Assemblée Générale avec faculté pour lui de se substituer à toute personne de son choix.

A.....,
le.....

Dater, signer et mettre de sa main la mention
'BON POUR POUVOIR'

Le mandataire
Signer et mettre de sa main la mention
'POUVOIR ACCEPTE'

Reproduction de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 : « ... Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat. Chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote sauf si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % des voix du syndicat. Le mandataire peut, en outre, recevoir plus de trois délégations de vote s'il participe à l'assemblée générale d'un syndicat principal et si tous ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire ».



SOUIZET IMMOBILIER PARIS
SYNDIC – GRANDS ENSEMBLES – RENOVATION ENERGETIQUE
4 RUE CHARLES DIVRY
75014 PARIS

WWW.SOUIZET-IMMOBILIER.COM

Ordre du Jour de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 24/06/2025 à 18h30
pour SDC ARTOIS FLANDRE
117 - 127 AVENUE DE FLANDRE 75019 PARIS 19

1. Election du Président de séance - Majorité simple (art. 24)
2. Election des scrutateurs - Majorité simple (art. 24)
3. Election du secrétaire de séance - Majorité simple (art. 24)
4. Approbation des comptes de l'exercice comptable de l'année 01/01/2022 au 31/12/2022 - Majorité simple (art. 24)
5. Budget prévisionnel prochain 01/01/2026 au 31/12/2026 - Majorité simple (art. 24)
6. Fixation de la cotisation du fonds travaux - Loi Alur - article 14.2 - Majorité absolue (art. 25)
7. Désignation du syndic - Majorité absolue (art. 25)
8. Election des membres du conseil syndical - Majorité absolue (art. 25)
9. Détermination du montant à partir duquel la mise en concurrence des devis et contrats par le Syndic est obligatoire (art. 21 loi 10/07/65) - Majorité absolue (art. 25)
10. Détermination du montant des devis et contrats au-delà duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire (art. 21 loi 10/07/65) - Majorité absolue (art. 25)
11. Point d'information sur les travaux de la TOUR : paliers, loge et SSI - Sans majorité
12. Travaux de modernisation de l'ascenseur PONTHEU - Majorité simple (art. 24)
 - 12.1. Choix du fournisseur : TKE pour 62 397.67 € TTC - Majorité simple (art. 24)
 - 12.2. Souscription d'un contrat de maîtrise d'oeuvre - Majorité simple (art. 24)
 - 12.3. Honoraires du syndic - Majorité simple (art. 24)
 - 12.4. Modalité de financement et échéancier des appels - Majorité simple (art. 24)
13. Travaux de modernisation de l'ascenseur HAINAUT - Majorité simple (art. 24)
 - 13.1. Choix du fournisseur : TKE pour 62 160.15 € TTC - Majorité simple (art. 24)
 - 13.2. Souscription d'un contrat de maîtrise d'oeuvre - Majorité simple (art. 24)
 - 13.3. Honoraires du syndic - Majorité simple (art. 24)
 - 13.4. Modalité de financement et échéancier des appels - Majorité simple (art. 24)
14. Travaux de modernisation de l'ascenseur PARKING - Majorité simple (art. 24)
 - 14.1. Choix du fournisseur : TKE pour 6 315.10 € TTC - Majorité simple (art. 24)
 - 14.2. Souscription d'un contrat de maîtrise d'oeuvre - Majorité simple (art. 24)
 - 14.3. Honoraires du syndic - Majorité simple (art. 24)
 - 14.4. Modalité de financement et échéancier des appels - Majorité simple (art. 24)
15. A la demande de Mme DEPALE, travaux de suppression des vides ordures - Majorité absolue (art. 25)
 - 15.1. Honoraires - Majorité simple (art. 24)
 - 15.2. Modalité de financement et échéancier des appels - Majorité simple (art. 24)
 - 15.3. Mandat au conseil syndical - Majorité absolue (art. 25)
 - 15.4. Modalités de financement - Majorité absolue (art. 25)
16. Point d'information sur l'activité des locaux commerciaux : ON AIR et ACTION - Sans majorité



SOUPIZET IMMOBILIER PARIS
SYNDIC – GRANDS ENSEMBLES – RENOVATION ENERGETIQUE
4 RUE CHARLES DIVRY
75014 PARIS

WWW.SOUPIZET-IMMOBILIER.COM

Projet de Résolutions de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 24/06/2025 à 18h30
pour SDC ARTOIS FLANDRE
117 - 127 AVENUE DE FLANDRE 75019 PARIS 19

1 Election du Président de séance

ELEC

Clé répartition : CH.GENERALES SECONDAIRE A (002)

Majorité simple (art. 24)

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de désigner en qualité de président(e) de séance

2 Election des scrutateurs

ELEC

Clé répartition : CH.GENERALES SECONDAIRE A (002)

Majorité simple (art. 24)

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de désigner en qualité de scrutateur / scrutatrice de séance

3 Election du secrétaire de séance

ELEC

Clé répartition : CH.GENERALES SECONDAIRE A (002)

Majorité simple (art. 24)

Pour remplir les fonctions de secrétaire de séance, l'assemblée générale désigne le cabinet SOUPIZET IMMOBILIER PARIS représenté par Madame Virginie GARCIA .

4 Approbation des comptes de l'exercice comptable de l'année 01/01/2022 au 31/12/2022

VOTE

Clé répartition : CH.GENERALES SECONDAIRE A (002)

Majorité simple (art. 24)

Préalablement au vote, le conseil syndical rapporte à l'assemblée générale qu'il a procédé comme chaque année à la vérification des dépenses engagées par le syndic. L'assemblée générale n'a pas d'observations particulières à formuler après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation portant sur les dépenses L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve la somme de 2 016 930.61 €.

5 Budget prévisionnel prochain 01/01/2026 au 31/12/2026

VOTE

Clé répartition : CH.GENERALES SECONDAIRE A (002)

Majorité simple (art. 24)

L'assemblée générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, accepte le budget pour l'exercice du 01/01/2026 au 31/12/2026, afférent aux dépenses de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble pour un montant arrêté à la somme de 518 212 €.

Le calendrier des échéances d'appel est identique à celui des années précédentes.
Ce présent budget pourra être réajusté lors de la prochaine assemblée générale.

6	Fixation de la cotisation du fonds travaux - Loi Alur - article 14.2	VOTE
----------	---	-------------

Clé répartition : CH.GENERALES SECONDAIRE A (002)

Majorité absolue (art. 25)

Préambule :

Dans tous les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation construits depuis plus de 5 ans, un fonds de travaux est constitué en application de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire qui ne peut être inférieure à 5 % du montant du budget prévisionnel.

Les cotisations au fonds travaux seront versées sur un compte séparé rémunéré au nom du syndicat. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat.

Les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente d'un lot, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

Projet de résolution :

L'assemblée générale décide de constituer un fonds travaux destiné au financement de travaux futurs.

Elle fixe le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025 et du 01/01/2026 au 31/12/2026 à 5 % du montant du budget prévisionnel.

Elle autorise le syndic à appeler 1/4 de ce montant le premier jour de chaque trimestre, selon la clef « charges communes générales ».

En cas d'ajustement du budget prévisionnel, le montant de la cotisation annuelle sera ajusté dans la même proportion

Ce fonds représentera 5 % du budget annuel Ce fonds sera placé sur un compte bancaire séparé dont les intérêts seront affectés à son accroissement

7	Désignation du syndic	VOTE
----------	------------------------------	-------------

Clé répartition : CH.GENERALES SECONDAIRE A (002)

Majorité absolue (art. 25)

L'Assemblée Générale, désigne en qualité de Syndic SOUPIZET IMMOBILIER PARIS, dont le siège social est 4 RUE CHARLES DIVRY 75014 PARIS pour une durée de 24 MOIS

Son mandat prend effet le 01/07/2025 pour se terminer le 30/09/2027

Elle approuve le contrat de syndic joint à la convocation, et fixe le montant de sa rémunération annuelle de gestion courante à la somme de 45 360€ TTC (soit 37 800 € HT).

L'assemblée Générale donne pouvoir au Président de séance pour le signer.

8	Election des membres du conseil syndical	ELEC
----------	---	-------------

Clé répartition : CH.GENERALES SECONDAIRE A (002)

Majorité absolue (art. 25)

Proposition(s) : ATLAN Jean-Paul, CHENG CHHOR KIA Caroline, CABARTIER, M. DELAHAYE Cesar, GIBERT Jonathan, DOISY DE VILLARGENNES Gilles, LE DANTEC Xavier, RISTERUCCI , BIETH Delphine, CONSTANCIS Pierre, MESNARD-BESNIER Céline, DEPREZ Flavie, DUREAU Françoise

Pour rappel, la composition du conseil syndical est la suivante :

- ARLAIS Pierre Olivier
- ATLAN Jean-Paul
- BAUDOUX-CABARTIER
- CHENG CHHOR KIA Caroline
- DELAHAYE Cesar
- DOISY DE VILLARGENNES Gilles
- HERDHUIN Edith
- LE DANTEC Xavier
- PLAUCHU / GIBERT Jonathan
- RISTERUCCI OU BEAUDIMENT
- RIVOLI AVENIR PATRIMOINE
- SGONDEA Malina
- TERRASSON Laurent

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical les copropriétaires ci-dessous énoncés :

.....

en qualité de membres du Conseil Syndical. L'assemblée générale fixe la durée de leur mandat à un an.

Les membres du conseil syndical autorisent le syndic à utiliser leurs adresses mails pour l'envoi de tous documents concernant la copropriété.

9	Détermination du montant à partir duquel la mise en concurrence des devis et contrats par le Syndic est obligatoire (art. 21 loi 10/07/65)	VOTE
---	--	------

Clé répartition : CH.GENERALES SECONDAIRE A (002)

Majorité absolue (art. 25)

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré et conformément à l'article 21 de la loi du 10/07/65, fixe le montant à partir duquel la mise en concurrence des marchés et contrats, autres que le contrat de syndic, est obligatoire, à 1500 € TTC.

10	Détermination du montant des devis et contrats au-delà duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire (art. 21 loi 10/07/65)	VOTE
----	--	------

Clé répartition : CH.GENERALES SECONDAIRE A (002)

Majorité absolue (art. 25)

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, fixe, conformément à l'article 21 de la loi du 10/07/65, le montant des devis et contrats au-delà duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire, à la somme de 1500€ TTC.

11	Point d'information sur les travaux de la TOUR : paliers, loge et SSI	NON VOTE
----	---	----------

Clé répartition : CH.GENERALES SECONDAIRE A (002)

Sans majorité

Le 14.12.2021 le syndicat secondaire a voté des travaux Palier et SSI et le 14.2.2022 le syndicat principal a voté les travaux de la loge. Il y a eu des modifications importantes entre ce qui, avait été votés et ce qui a été signé, tant en termes de prix qu'en termes d'acteurs à cette rénovation.

Ainsi CAB Architecte a pris la place de EDYFIS pour le suivi.

Un point comptable complet sera présenté lors de la prochaine assemblée générale car il a fallu reprendre les différents plus-values et moins-values.

Pour ce qui est des travaux :

La partie SSI a été réceptionnée lors de la commission préfectorale de sécurité incendie avec la transmission du RVRAT à la Préfecture et son test lors de la commission

La partie des paliers et loge a été réceptionnée par l'architecte

Cependant il est rapidement apparu qu'il y avait des dysfonctionnements importants au niveau du réseau électrique de la Tour se traduisant par des pannes des éclairages ou des surchauffes des alimentations aboutissant à un risque certain d'incendie.

Une mise en cause a été faite par le syndic auprès du cabinet CAB, du bureau de contrôle DEKRA et de la société PARIS PANAM pour leur demander une action rapide et en intervention volontaire pour éviter tout risque. Les dernières sommes à verser à PARIS PANAME ont été bloquées en conséquence

En absence de réponses et de reprises, le syndicat a lancé des travaux en urgence de reprise des réseaux présentant les surchauffes et risques d'incendie.

La dommage ouvrage a faite droit à la demande du syndicat et a pris en charge la totalité des travaux réalisés en urgence suite à l'expertise dun 28 mars 2025.

12	Travaux de modernisation de l'ascenseur PONTHEU	VOTE
----	---	------

Clé répartition : ASCENSEURS D3 " PONTHEU " (4300)

Majorité simple (art. 24)

Travaux de modernisation, mise en conformité et rénovation de l'ascenseur

Ces travaux se décomposent de la façon suivante :

Travaux de base :

Travaux de mise en sécurité la machinerie :

- Réalisation d'un balisage en terrasse pour accès aux machineries
- Remise en état du système de verrouillage de la trappe d'accès
- Remplacement de la porte d'accès machinerie
- Mise en place de barreaux antidérapant sur échelon d'accès à la cabine
- Mise en place de garde-corps sur la partie du massif
- Capotage métallique des points rentrants des poulies,

Entraînement machinerie :

- Remplacement de l'armoire de manœuvre existante pour un modèle à microprocesseur équipé d'un dispositif à variation de fréquence et de tension
- Remplacement du groupe de traction pas un modèle compact adapté à la variation de fréquence (sont ainsi remplacés le motoréducteur, la poulie de traction, les câbles et les fourreaux ainsi que le châssis métallique).

Cabine :

- Remplacement de la boîte à boutons cabines par modèle avec bouton voyant lumineux indicateur de direction et position
- Mise en place de témoins lumineux d'activation des boutons et témoins sonores, l'installation d'un bouton d'alarme
- Mise en place de la télé alarme avec phonie cabine ainsi qu'une télésurveillance avec phonie et installation du Kit GSM

Porte de cabine :

- Remplacement complet de la porte de cabine
- Remplacement des opérateurs de porte de cabine

Porte palière battante :

Remplacement des boîtes à boutons palières par des dispositifs avec voyant lumineux clignotant durant le déplacement ainsi qu'un témoin lumineux d'activation des boutons et témoins sonores.

Des travaux dits de plus-values sont également possibles mais pourront être réalisés dans un second temps

Le remplacement de toutes les portes palières par des portes battantes :

Le modèle proposé est un modèle renforcé à 4 pommelles sans ou avec regard vitré

L'habillage des cabines :

- Reprise des parois qui serait en stratifié massif
- Changement du revêtement de sol en granit reconstitué
- Installation de faux plafonds en tôle peinte ou bien en mélaminé blanc
- Modernisation des éclairages
- Installation de miroir
- Pose de main-courante
- Fourniture de bâches matelassées de protection spécifique des parois en cas de déménagement

12.1	Choix du fournisseur : TKE pour 62 397.67 € TTC	VOTE
-------------	--	-------------

Clé répartition : ASCENSEURS D3 " PONTIEU " (4300)

Majorité simple (art. 24)

L'assemblée désigne l'entreprise TKE pour réaliser les travaux cités précédemment.

12.2	Souscription d'un contrat de maîtrise d'oeuvre	VOTE
-------------	---	-------------

Clé répartition : ASCENSEURS D3 " PONTIEU " (4300)

Majorité simple (art. 24)

L'Assemblée Générale décide que les travaux votés nécessitent la mise en place d'une convention de maîtrise d'œuvre.

Elle décide que la maîtrise d'œuvre sera assurée par CASTE ING pour un montant de 8 % sur le HT

12.3	Honoraires du syndic	VOTE
-------------	-----------------------------	-------------

Clé répartition : ASCENSEURS D3 " PONTIEU " (4300)

Majorité simple (art. 24)

L'assemblée décide que le montant des honoraires sera de 2 % HT du montant HT des travaux

Clé répartition : ASCENSEURS D3 " PONTIHIEU " (4300)

Majorité simple (art. 24)

L'Assemblée Générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais et assurances y afférents seront répartis selon les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense soit :

En charges bâtiment

L'Assemblée Générale autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché soit :

- 01/07/2025 pour 40 %
- 01/10/2025 pour 30 %
- 01/01/2026 pour 30 %

13 Travaux de modernisation de l'ascenseur HAINAUT

VOTE

Clé répartition : ASCENSEURS D4 "HAINAUT" (4400)

Majorité simple (art. 24)

Travaux de modernisation, mise en conformité et rénovation de l'ascenseur

Ces travaux se décomposent de la façon suivante :

Travaux de base :

Travaux de mise en sécurité la machinerie :

- Réalisation d'un balisage en terrasse pour accès aux machineries
- Remise en état du système de verrouillage de la trappe d'accès
- Remplacement de la porte d'accès machinerie
- Mise en place de barreaux antidérapant sur échelon d'accès à la cabine
- Mise en place de garde-corps sur la partie du massif
- Capotage métallique des points rentrants des poulies,

Entraînement machinerie :

- Remplacement de l'armoire de manœuvre existante pour un modèle à microprocesseur équipé d'un dispositif à variation de fréquence et de tension
- Remplacement du groupe de traction pas un modèle compact adapté à la variation de fréquence (sont ainsi remplacés le motoréducteur, la poulie de traction, les câbles et les fourreaux ainsi que le châssis métallique).

Cabine :

- Remplacement de la boîte à boutons cabines par modèle avec bouton voyant lumineux indicateur de direction et position
- Mise en place de témoins lumineux d'activation des boutons et témoins sonores, l'installation d'un bouton d'alarme
- Mise en place de la télé alarme avec phonie cabine ainsi qu'une télésurveillance avec phonie et installation du Kit GSM

Porte de cabine :

- Remplacement complet de la porte de cabine
- Remplacement des opérateurs de porte de cabine

Porte palière battante :

Remplacement des boîtes à boutons palières par des dispositifs avec voyant lumineux clignotant durant le déplacement ainsi qu'un témoin lumineux d'activation des boutons et témoins sonores.

Des travaux dits de plus-values sont également possibles mais pourront être réalisés dans un second temps

Le remplacement de toutes les portes palières par des portes battantes :

Le modèle proposé est un modèle renforcé à 4 pommelles sans ou avec regard vitré

L'habillage des cabines :

- Reprise des parois qui serait en stratifié massif
- Changement du revêtement de sol en granit reconstitué
- Installation de faux plafonds en tôle peinte ou bien en mélaminé blanc
- Modernisation des éclairages
- Installation de miroir
- Pose de main-courante
- Fourniture de bâches matelassées de protection spécifique des parois en cas de déménagement

13.1	Choix du fournisseur : TKE pour 62 160.15 € TTC	VOTE
-------------	--	-------------

Clé répartition : ASCENSEURS D4 "HAINAUT" (4400)

Majorité simple (art. 24)

L'assemblée désigne l'entreprise TKE pour réaliser les travaux cités précédemment.

13.2	Souscription d'un contrat de maîtrise d'oeuvre	VOTE
-------------	---	-------------

Clé répartition : ASCENSEURS D4 "HAINAUT" (4400)

Majorité simple (art. 24)

L'Assemblée Générale décide que les travaux votés nécessitent la mise en place d'une convention de maîtrise d'œuvre.

Elle décide que la maîtrise d'œuvre sera assurée par CASTE ING pour un montant de 8 % sur le HT

13.3	Honoraires du syndic	VOTE
-------------	-----------------------------	-------------

Clé répartition : ASCENSEURS D4 "HAINAUT" (4400)

Majorité simple (art. 24)

L'assemblée décide que le montant des honoraires sera de 2 % HT du montant HT des travaux

13.4	Modalité de financement et échéancier des appels	VOTE
-------------	---	-------------

Clé répartition : ASCENSEURS D4 "HAINAUT" (4400)

Majorité simple (art. 24)

L'Assemblée Générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais et assurances y afférents seront répartis selon les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense soit :

En charges bâtiment

L'Assemblée Générale autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché soit :

- 01/01/2025 pour 40 %
- 01/03/2025 pour 30 %
- 01/05/2025 pour 30 %

14	Travaux de modernisation de l'ascenseur PARKING	VOTE
-----------	--	-------------

Clé répartition : CHARGES ASCENSEURS BAT 2 (4001)

Majorité simple (art. 24)

Travaux de modernisation, mise en conformité et rénovation de l'ascenseur

Ces travaux se décomposent de la façon suivante :

Travaux de base :

Cabine :

- Remplacement de la boîte à boutons cabines par modèle avec bouton voyant lumineux indicateur de direction et position
- Mise en place de témoins lumineux d'activation des boutons et témoins sonores, l'installation d'un bouton d'alarme
- Mise en place de la télé alarme avec phonie cabine ainsi qu'une télésurveillance avec phonie et installation du Kit GSM

Porte palière battante :

Remplacement des boîtes à boutons palières par des dispositifs avec voyant lumineux clignotant durant le déplacement ainsi qu'un témoin lumineux d'activation des boutons et témoins sonores.

14.1	Choix du fournisseur : TKE pour 6 315.10 € TTC	VOTE
-------------	---	-------------

Clé répartition : CHARGES ASCENSEURS BAT 2 (4001)

Majorité simple (art. 24)

L'assemblée désigne l'entreprise TKE pour réaliser les travaux cités précédemment.

14.2	Souscription d'un contrat de maîtrise d'oeuvre	VOTE
-------------	---	-------------

Clé répartition : CHARGES ASCENSEURS BAT 2 (4001)

Majorité simple (art. 24)

L'Assemblée Générale décide que les travaux votés nécessitent la mise en place d'une convention de maîtrise d'œuvre.

Elle décide que la maîtrise d'œuvre sera assurée par CASTE ING pour un montant de 8 % sur le HT

14.3	Honoraires du syndic	VOTE
-------------	-----------------------------	-------------

Clé répartition : CHARGES ASCENSEURS BAT 2 (4001)

Majorité simple (art. 24)

L'assemblée décide que le montant des honoraires sera de 2 % HT du montant HT des travaux

14.4	Modalité de financement et échancier des appels	VOTE
-------------	--	-------------

Clé répartition : CHARGES ASCENSEURS BAT 2 (4001)

Majorité simple (art. 24)

L'Assemblée Générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais et assurances y afférents seront répartis selon les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense soit :

En charges bâtiment

L'Assemblée Générale autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché soit :

- 01/07/2025 pour 100 %

15	A la demande de Mme DEPALE, travaux de suppression des vides ordures	VOTE
-----------	---	-------------

Clé répartition : BATIMENT C " ARTOIS " (1200)

Majorité absolue (art. 25)

L'Assemblée Générale décide d'effectuer les travaux suivants :

15.1	Honoraires	VOTE
-------------	-------------------	-------------

Clé répartition : BATIMENT C " ARTOIS " (1200)

Majorité simple (art. 24)

Proposition(s) : 3.00%

L'assemblée décide que le montant des honoraires sera de 3 % du montant des travaux.

15.2	Modalité de financement et échancier des appels	VOTE
-------------	--	-------------

Clé répartition : BATIMENT C " ARTOIS " (1200)

Majorité simple (art. 24)

L'Assemblée Générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais et assurances y afférents seront répartis selon les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense soit :

- En charges bâtiment

L'Assemblée Générale autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché soit :

- 01/10/2025 pour 50 %
- 01/01/2026 pour 50 %

15.3	Mandat au conseil syndical	VOTE
-------------	-----------------------------------	-------------

Clé répartition : BATIMENT C " ARTOIS " (1200)

Majorité absolue (art. 25)

L'Assemblée Générale donne mandat au Conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de 15 000 € TTC, et autorise le syndic à passer commande en conséquence.

15.4	Modalités de financement	VOTE
-------------	---------------------------------	-------------

Clé répartition : BATIMENT C " ARTOIS " (1200)

Majorité absolue (art. 25)

L'Assemblée Générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais et assurances y afférents seront répartis selon les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense soit :

- En charges communes générales

ou

- En charges bâtiment

L'Assemblée Générale demande au syndic de mobiliser le fonds travaux Loi ALUR à hauteur de la somme de ... €.

L'Assemblée Générale autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché soit :

1/ appel le .../2020

2/ appel le .../2020

3/ appel le .../2020

16	Point d'information sur l'activité des locaux commerciaux : ON AIR et ACTION	NON VOTE
-----------	---	-----------------

Clé répartition : CH.GENERALES SECONDAIRE A (002)

Sans majorité

Local ON AIR :

Suite à de nombreuses plaintes concernant des nuisances sonores persistantes en provenance de la salle de sport On Air, notamment liées à l'usage des haltères, nous vous informons des actions engagées :

- Depuis début avril, plusieurs résidents, notamment Mme Emma Cohen, ont signalé des bruits intenses et récurrents de type 'chocs sourds' entre 6h et 23h, provoquant vibrations dans les logements. Une pétition a été transmise à la gestion immobilière, regroupant une majorité d'habitants impactés.
- Le syndic SOUPIZET IMMOBILIER a adressé une mise en demeure au propriétaire des locaux afin de faire cesser ces nuisances ou d'y remédier sans délai.
- En réponse, le gestionnaire de la salle On Air a missionné un acousticien. Ce dernier est intervenu le mercredi 21 mai au soir pour effectuer des mesures sur place, en présence de résidents directement concernés.
- Des travaux correctifs ont été évoqués par les responsables de la salle de sport, mais aucune date précise de mise en œuvre n'a encore été communiquée. Une relance est prévue si aucune évolution n'est constatée dans les deux semaines.
- En parallèle, certains habitants restent mobilisés pour faire constater officiellement les nuisances par les autorités compétentes (police municipale, huissier, mairie).

Nous tenons à souligner que la gestion immobilière et les résidents engagés restent mobilisés pour obtenir une solution rapide. Vous serez tenus informés des évolutions.

Local ACTION :

Plusieurs d'entre vous ont signalé des nuisances sonores récurrentes provenant du magasin ACTION, situé en rez-de-chaussée de la résidence. Les désagréments rapportés concernent notamment :

- Le bruit et les vibrations causés par le passage de chariots lourds, parfois très tôt le matin, y compris les jours fériés.
- Des vibrations ressenties dans les appartements, accentuant les troubles déjà engendrés par d'autres sources (notamment la salle de sport)

Le syndic Soupizet Immobilier a bien pris en compte les plaintes et a saisi une nouvelle fois le gestionnaire NEXITY, responsable de la gestion des locaux commerciaux, afin de faire remonter ces éléments au locataire (ACTION).

Pour ces deux dossiers :

Il est rappelé que le syndicat des copropriétaires ne peut pas, de lui-même, engager une action judiciaire, car les nuisances ne relèvent pas directement des parties communes et ne touchent pas nécessairement l'ensemble des copropriétaires.

En cas de persistance, les copropriétaires victimes devront envisager des démarches individuelles ou collectives, comme :

- Faire constater les nuisances par huissier ou expert acousticien ;
- Engager une action en justice sur le fondement du trouble anormal de voisinage ;
- Ou bien demander au syndic d'agir si les troubles sont dûment caractérisés et prouvés.

Par ailleurs, une proposition a été évoquée visant à modifier le règlement de copropriété afin de mieux encadrer les activités bruyantes (commerciales et autres) dans l'immeuble. Cela nécessitera un vote en assemblée générale.



SOUPIZET IMMOBILIER PARIS

SYNDIC – GRANDS ENSEMBLES – RENOVATION ENERGETIQUE
4 RUE CHARLES DIVRY
75014 PARIS

WWW.SOUPIZET-IMMOBILIER.COM

FORMULAIRE DE VOTE PAR CORRESPONDANCE

CE FORMULAIRE PEUT ÊTRE REMPLI SUR VOTRE COMPTE EXTRANET

Assemblée Générale Extraordinaire

SDC ARTOIS FLANDRE
117 - 127 AVENUE DE FLANDRE
75019 PARIS 19

AG le : 24/06/2025

Lieu : 3 Place de Joinville 75019 PARIS (salle paroissiale - saint christophe)

Ce formulaire doit être adressé à :

SOUPIZET IMMOBILIER PARIS

4 rue Charles Divry 75014 PARIS 14

ou par mail à l'adresse : v.garcia@soupizet-immobilier.com

avant le (date limite de réception) : 20/06/2025

Je soussigné(e) :

(indiquer les nom et prénom du copropriétaire, de l'associé ou, en cas d'indivision ou de démembrement du droit de propriété, les nom et prénom du mandataire commun),

domicilié(e) au :

(indiquer l'adresse de son domicile),

après avoir pris connaissance de l'ordre du jour et des documents annexés à la convocation ou mis à disposition sur le site en ligne sécurisé de la copropriété, **souhaite émettre sur chacune des résolutions proposées à l'assemblée générale des copropriétaires convoquée le 24/06/2025, le vote exprimé dans le tableau ci-joint.**

RAPPEL DES DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES

Il s'agit du formulaire prévu par l'alinéa 2 de l'article 17-1 A de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965 qui précise que :

« Les copropriétaires peuvent, par ailleurs, voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale, au moyen d'un formulaire établi conformément à un modèle fixé par arrêté. Si la résolution objet du vote par correspondance est amendée en cours d'assemblée générale, le votant par correspondance ayant voté favorablement est assimilé à un copropriétaire défaillant pour cette résolution. »

Ce formulaire est régi par les articles 9, alinéa 2, 9 bis, 14, alinéas 1 à 4, 14-1 et 17, alinéa 3, du décret no 67-223 du 17 mars 1967 modifié pris pour l'application de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, selon lesquels :

Alinéa 2 de l'article 9 :

« Le formulaire de vote par correspondance mentionné au deuxième alinéa de l'article 17-1 A est joint à la convocation. »

Article 9 bis :

« Pour être pris en compte lors de l'assemblée générale, le formulaire de vote par correspondance est réceptionné par le syndic au plus tard trois jours francs avant la date de la réunion. Lorsque le formulaire de vote est transmis par courrier électronique à l'adresse indiquée par le syndic, il est présumé réceptionné à la date de l'envoi. »

Alinéas 1er à 4 de l'article 14 :

« Il est tenu une feuille de présence, pouvant comporter plusieurs feuillets, qui indique les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé : présent physiquement ou représenté ; participant à l'assemblée générale par visioconférence, par audioconférence ou par un autre moyen de communication électronique ; ayant voté par correspondance avec mention de la date de réception du formulaire par le syndic. »

Article 14-1 :

« Au moment du vote, le formulaire de vote par correspondance n'est pas pris en compte lorsque le copropriétaire, l'associé ou leur mandataire est présent à l'assemblée générale, quelle que soit la date à laquelle a été établi ou reçu le formulaire de vote par correspondance ou le mandat avec délégation de vote, y compris en cas de délégation de vote sans désignation d'un mandataire. »

Alinéa 3 de l'article 17 :

« Le procès-verbal comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote. Il précise les noms et nombre de voix des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision, qui se sont abstenus, ou qui sont assimilés à un copropriétaire défaillant en application du deuxième alinéa de l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965. »

Assemblée Générale Extraordinaire

SDC ARTOIS FLANDRE
117 - 127 AVENUE DE FLANDRE
75019 PARIS 19
AG le : 24/06/2025

Lieu : 3 Place de Joinville 75019 PARIS (salle paroissiale - saint christophe)

M. ARLAIS Pierre Olivier

198 Rue de Crimée
75019 PARIS

Lot(s) n° : 10194,10256,10268,11306

N°	POINTS À L'ORDRE DU JOUR	PROPOSITIONS	POUR*	CONTRE*	ABST.*
1	Election du Président de séance  Majorité simple (art. 24) - CH.GENERALES SECONDAIRE A (002)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2	Election des scrutateurs  Majorité simple (art. 24) - CH.GENERALES SECONDAIRE A (002)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3	Election du secrétaire de séance  Majorité simple (art. 24) - CH.GENERALES SECONDAIRE A (002)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4	Approbation des comptes de l'exercice comptable de l'année 01/01/2022 au 31/12/2022  Majorité simple (art. 24) - CH.GENERALES SECONDAIRE A (002)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5	Budget prévisionnel prochain 01/01/2026 au 31/12/2026  Majorité simple (art. 24) - CH.GENERALES SECONDAIRE A (002)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6	Fixation de la cotisation du fonds travaux - Loi Alur - article 14.2  Majorité absolue (art. 25) - CH.GENERALES SECONDAIRE A (002) <i>* le 2ème vote ne sera pris en compte que si nécessaire</i>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7	Désignation du syndic  Majorité absolue (art. 25) - CH.GENERALES SECONDAIRE A (002) <i>* le 2ème vote ne sera pris en compte que si nécessaire</i>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8	Election des membres du conseil syndical  Majorité absolue (art. 25) - CH.GENERALES SECONDAIRE A (002) <i>* le 2ème vote ne sera pris en compte que si nécessaire</i>	ATLAN Jean-Paul	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8	Election des membres du conseil syndical  Majorité absolue (art. 25) - CH.GENERALES SECONDAIRE A (002) <i>* le 2ème vote ne sera pris en compte que si nécessaire</i>	CHENG CHHOR KIA Caroline	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8	Election des membres du conseil syndical  Majorité absolue (art. 25) - CH.GENERALES SECONDAIRE A (002) <i>* le 2ème vote ne sera pris en compte que si nécessaire</i>	CABARTIER	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8	Election des membres du conseil syndical  Majorité absolue (art. 25) - CH.GENERALES SECONDAIRE A (002) <i>* le 2ème vote ne sera pris en compte que si nécessaire</i>	GIBERT Jonathan	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8	Election des membres du conseil syndical  Majorité absolue (art. 25) - CH.GENERALES SECONDAIRE A (002) <i>* le 2ème vote ne sera pris en compte que si nécessaire</i>	M. DELAHAYE Cesar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8	Election des membres du conseil syndical  Majorité absolue (art. 25) - CH.GENERALES SECONDAIRE A (002) <i>* le 2ème vote ne sera pris en compte que si nécessaire</i>	DOISY DE VILLARGENNES Gilles	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8	Election des membres du conseil syndical  Majorité absolue (art. 25) - CH.GENERALES SECONDAIRE A (002) <i>* le 2ème vote ne sera pris en compte que si nécessaire</i>	LE DANTEC Xavier	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8	Election des membres du conseil syndical  Majorité absolue (art. 25) - CH.GENERALES SECONDAIRE A (002) <i>* le 2ème vote ne sera pris en compte que si nécessaire</i>	RISTERUCCI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8	Election des membres du conseil syndical  Majorité absolue (art. 25) - CH.GENERALES SECONDAIRE A (002) <i>* le 2ème vote ne sera pris en compte que si nécessaire</i>	BIETH Delphine	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

N°	POINTS À L'ORDRE DU JOUR	PROPOSITIONS	POUR*	CONTRE*	ABST.*
8	<div>Election des membres du conseil syndical</div> <div>Majorité absolue (art. 25) - CH.GENERALES SECONDAIRE A (002)</div> <div>* le 2ème vote ne sera pris en compte que si nécessaire</div>	CONSTANCIS Pierre	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8	<div>Election des membres du conseil syndical</div> <div>Majorité absolue (art. 25) - CH.GENERALES SECONDAIRE A (002)</div> <div>* le 2ème vote ne sera pris en compte que si nécessaire</div>	MESNARD-BESNIER Céline	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8	<div>Election des membres du conseil syndical</div> <div>Majorité absolue (art. 25) - CH.GENERALES SECONDAIRE A (002)</div> <div>* le 2ème vote ne sera pris en compte que si nécessaire</div>	DEPREZ Flavie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8	<div>Election des membres du conseil syndical</div> <div>Majorité absolue (art. 25) - CH.GENERALES SECONDAIRE A (002)</div> <div>* le 2ème vote ne sera pris en compte que si nécessaire</div>	DUREAU Francoise	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9	<div>Détermination du montant à partir duquel la mise en concurrence des devis et contrats par le Syndic est obligatoire (art. 21 loi 10/07/65)</div> <div>Majorité absolue (art. 25) - CH.GENERALES SECONDAIRE A (002)</div> <div>* le 2ème vote ne sera pris en compte que si nécessaire</div>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10	<div>Détermination du montant des devis et contrats au-delà duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire (art. 21 loi 10/07/65)</div> <div>Majorité absolue (art. 25) - CH.GENERALES SECONDAIRE A (002)</div> <div>* le 2ème vote ne sera pris en compte que si nécessaire</div>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11	<div>Point d'information sur les travaux de la TOUR : paliers, loge et SSI</div> <div>Sans majorité - CH.GENERALES SECONDAIRE A (002)</div>		NE PAS VOTER		
12	<div>Travaux de modernisation de l'ascenseur PONTHIEU</div> <div>Majorité simple (art. 24) - ASCENSEURS D3 " PONTHIEU " (4300)</div>		NE PAS VOTER		
12.1	<div>Choix du fournisseur : TKE pour 62 397.67 € TTC</div> <div>Majorité simple (art. 24) - ASCENSEURS D3 " PONTHIEU " (4300)</div>		NE PAS VOTER		
12.2	<div>Souscription d'un contrat de maîtrise d'oeuvre</div> <div>Majorité simple (art. 24) - ASCENSEURS D3 " PONTHIEU " (4300)</div>		NE PAS VOTER		
12.3	<div>Honoraires du syndic</div> <div>Majorité simple (art. 24) - ASCENSEURS D3 " PONTHIEU " (4300)</div>		NE PAS VOTER		
12.4	<div>Modalité de financement et échéancier des appels</div> <div>Majorité simple (art. 24) - ASCENSEURS D3 " PONTHIEU " (4300)</div>	Le 01/07/2025 : 40.00% Le 01/10/2025 : 30.00% Le 01/01/2026 : 30.00%	NE PAS VOTER		
13	<div>Travaux de modernisation de l'ascenseur HAINAUT</div> <div>Majorité simple (art. 24) - ASCENSEURS D4 "HAINAUT" (4400)</div>		NE PAS VOTER		
13.1	<div>Choix du fournisseur : TKE pour 62 160.15 € TTC</div> <div>Majorité simple (art. 24) - ASCENSEURS D4 "HAINAUT" (4400)</div>		NE PAS VOTER		
13.2	<div>Souscription d'un contrat de maîtrise d'oeuvre</div> <div>Majorité simple (art. 24) - ASCENSEURS D4 "HAINAUT" (4400)</div>		NE PAS VOTER		
13.3	<div>Honoraires du syndic</div> <div>Majorité simple (art. 24) - ASCENSEURS D4 "HAINAUT" (4400)</div>		NE PAS VOTER		
13.4	<div>Modalité de financement et échéancier des appels</div> <div>Majorité simple (art. 24) - ASCENSEURS D4 "HAINAUT" (4400)</div>	Le 01/07/2025 : 40.00% Le 01/10/2025 : 30.00% Le 01/01/2026 : 30.00%	NE PAS VOTER		

N°	POINTS À L'ORDRE DU JOUR	PROPOSITIONS	POUR* CONTRE* ABST.*
14	Travaux de modernisation de l'ascenseur PARKING Majorité simple (art. 24) - CHARGES ASCENSEURS BAT 2 (4001)		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
14.1	Choix du fournisseur : TKE pour 6 315.10 € TTC Majorité simple (art. 24) - CHARGES ASCENSEURS BAT 2 (4001)		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
14.2	Souscription d'un contrat de maîtrise d'oeuvre Majorité simple (art. 24) - CHARGES ASCENSEURS BAT 2 (4001)		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
14.3	Honoraires du syndic Majorité simple (art. 24) - CHARGES ASCENSEURS BAT 2 (4001)		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
14.4	Modalité de financement et échéancier des appels Majorité simple (art. 24) - CHARGES ASCENSEURS BAT 2 (4001)	Le 01/07/2025 : 100.00%	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
15	A la demande de Mme DEPALE, travaux de suppression des vides ordures Majorité absolue (art. 25) - BATIMENT C " ARTOIS " (1200) <i>* le 2ème vote ne sera pris en compte que si nécessaire</i>		NE PAS VOTER
15.1	Honoraires Majorité simple (art. 24) - BATIMENT C " ARTOIS " (1200)	3.00%	NE PAS VOTER
15.2	Modalité de financement et échéancier des appels Majorité simple (art. 24) - BATIMENT C " ARTOIS " (1200)		NE PAS VOTER
15.3	Mandat au conseil syndical Majorité absolue (art. 25) - BATIMENT C " ARTOIS " (1200) <i>* le 2ème vote ne sera pris en compte que si nécessaire</i>		NE PAS VOTER
15.4	Modalités de financement Majorité absolue (art. 25) - BATIMENT C " ARTOIS " (1200) <i>* le 2ème vote ne sera pris en compte que si nécessaire</i>		NE PAS VOTER
16	Point d'information sur l'activité des locaux commerciaux : ON AIR et ACTION Sans majorité - CH.GENERALES SECONDAIRE A (002)		NE PAS VOTER

Signature** (du copropriétaire, de l'associé ou du mandataire commun)

** Si plusieurs pages de vote, parapher les pages intermédiaires et signer la dernière page

* Cocher la case correspondante



SOUIZET IMMOBILIER

SYNDIC

CONTRAT DE SYNDIC TYPE

Décret n° 2015-342 du 26 mars 2015 définissant le contrat type de syndic de copropriété et les prestations particulières, prévus à l'article 18-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

**SOUIZET IMMOBILIER GRANDS ENSEMBLES
4 RUE CHARLES DIVRY
75014 PARIS**

Publics concernés : syndicats de copropriétaires, syndicats de copropriété professionnels, syndicats de copropriété bénévoles, syndicats de copropriété coopératifs, organismes d'habitation à loyer modéré, copropriétaires.

Objet : définition du modèle du contrat type à respecter par les parties au contrat de syndic et des prestations particulières ouvrant droit à rémunération complémentaire.

Entrée en vigueur : le texte s'applique aux contrats de syndic conduits ou renouvelés après le 1er juillet 2015.

Notice : la transparence et l'encadrement des relations entre les copropriétaires et les syndicats de copropriété sont des conditions essentielles à l'amélioration de la gestion des copropriétés et à la mise en concurrence des syndicats. La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové a inscrit le principe d'une rémunération forfaitaire des syndicats. Elle prévoit également que les parties au contrat de syndic doivent se conformer à un contrat type. Le présent décret fixe en conséquence la liste limitative des prestations particulières pouvant faire l'objet d'une rémunération en complément du forfait. Cette liste et le contrat type de syndic sont annexés au décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

Article 1

Après le premier alinéa de l'article 29 du décret du 17 mars 1967 susvisé, sont insérés quatre alinéas ainsi rédigés :

« Le contrat type de syndic prévu au troisième alinéa de l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 susvisée est celui figurant en annexe 1 du présent décret.

« Le syndicat de copropriétaires mentionné à l'article 18-1 AA de

cette même loi peut déroger aux stipulations du contrat type dans les conditions prévues au dit article.

« Le contrat de syndic conclu entre les parties est rédigé en caractères dont la hauteur ne peut être inférieure à celle du corps huit.

« La liste limitative des prestations particulières pouvant donner lieu à versement au profit du syndic d'une rémunération spécifique complémentaire conformément à l'alinéa 1 de l'article 18-1 A de la même loi figure en annexe 2 du présent décret. »

Article 2

Les annexes 1 et 2 mentionnées à l'article 29 du décret du 17 mars 1967 susvisé figurent en annexe au présent décret.

Article 3

Les dispositions du présent décret sont applicables aux contrats de syndic conclus ou renouvelés après le 1er juillet 2015.

Article 4

La garde des sceaux, ministre de la justice, le ministre de l'économie, de l'industrie et du numérique et la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

(Contrat type prévu à l'article 18-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et à l'article 29 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour son application, modifié par le décret n° 2015-342 du 26 mars 2015)

Entre les soussignées parties :

1. D'une part :

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à l'adresse
suivante 117 à 127 avenue de Flandre – 75019 PARIS

Numéro d'immatriculation | AAO-249-193 |

Représenté pour le présent contrat par M/ Mme | |

Agissant en exécution de la décision de l'assemblée générale
des copropriétaires du | 24/06/2025 |

Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile
souscrit le | 01/01/2024 | auprès de | AXA |

et

2. D'autre part :

Le syndic désigné par l'assemblée générale en date du |
24/06/2025 | la SAS SOUPIZET IMMOBILIER PARIS, 4 rue
Charles Divry – 750144 PARIS représentée par M. Laurent
SOUPIZET Président, exerçant en qualité de syndic
professionnel, immatriculé au registre du commerce et des
sociétés de VERSAILLES sous le numéro 84754599300010,
capital social de 241 000 €, titulaire de la carte
professionnelle mention S, T et G n° CPI 7801 2021 000 000
068, délivrée le 2/7/2021 par la CCI Paris Ile de France,
titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile
professionnelle souscrit le 1/1/2021 auprès de AXA IARD
Caution, 313 Terrasses de l'Arbre, 92727 NANTERRE, police
86562838, titulaire d'une garantie financière conformément
à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 précitée, souscrite le
1/1/2021 auprès de AXA IARD Caution, 313 Terrasses de
l'Arbre, 92727 NANTERRE, Police 6833870304.

PRÉAMBULE

Le présent contrat de mandat est soumis aux dispositions de
la loi du 10 juillet 1965 précitée et des textes pris pour son
application, notamment le décret du 17 mars 1967. Les
articles 1984 et suivants du code civil s'y appliquent de façon
supplétive.

Le syndic professionnel est soumis aux dispositions de la loi
du 2 janvier 1970, ci-dessus mentionnée, et au décret n° 72-
678 du 20 juillet 1972 pris pour son application ainsi qu'au
code de déontologie promulgué en application de l'article
13-1 de cette même loi. Le syndic professionnel ne peut ni
demander ni recevoir, directement ou indirectement,
d'autres rémunérations, à l'occasion de la mission dont il est
chargé au titre du présent contrat, que celles dont les
conditions de détermination y sont précisées, y compris en
provenance de tiers (article 66 du décret du 20 juillet 1972
précité).

1. Missions

Le syndicat confie au syndic qui l'accepte mandat d'exercer
la mission de syndic de l'immeuble ci-dessus désigné. L'objet

de cette mission est notamment défini à l'article 18 de la loi
du 10 juillet 1965 précitée et par le présent contrat.

2. Durée du contrat

Le présent contrat est conclu pour une durée d'an.
Il prendra effet le | 25/06/2025 | et prendra fin le | 30/09/2027 |
Il ne peut être conclu un nouveau contrat que par décision
expresse de l'assemblée générale.

3. Résiliation du contrat à l'initiative du conseil syndical

Le contrat de syndic peut être résilié, à l'initiative du conseil
syndical, par décision de l'assemblée générale des
copropriétaires statuant à la majorité des voix de tous les
Copropriétaires (art. 25 de la loi du 10 juillet 1965) (3).
Cette résiliation du contrat doit être fondée sur une
inexécution suffisamment grave reprochée au syndic.
Le conseil syndical notifie au syndic une demande motivée
d'inscription de la question à l'ordre du jour de la prochaine
assemblée générale, en précisant la ou les inexécutions qui
lui sont reprochées.

La résiliation prend effet à la date déterminée par
l'assemblée générale et au plus tôt un jour franc après la
tenue de celle-ci.

4. Résiliation du contrat à l'initiative du syndic

La résiliation du contrat doit être fondée sur une inexécution
suffisamment grave reprochée par le syndic au syndicat des
copropriétaires.

Le syndic doit notifier son intention au président du conseil
syndical, et à défaut à chaque copropriétaire, en précisant la
ou les inexécutions reprochées par le syndic au syndicat des
copropriétaires.

Il convoque dans un délai qui ne peut être inférieur à deux
mois à compter de cette notification une assemblée
générale, en inscrivant à l'ordre du jour la question de la
désignation d'un nouveau syndic.

La résiliation prend effet au plus tôt un jour franc après la
tenue de l'assemblée générale.

5. Nouvelle désignation du syndic

A la fin du présent contrat, l'assemblée générale des
copropriétaires procède à la désignation du syndic de la
copropriété. Un nouveau contrat, soumis à l'approbation de
l'assemblée générale, est conclu avec le syndic renouvelé
dans ses fonctions ou avec le nouveau syndic. L'assemblée
générale appelée à se prononcer sur cette désignation est
précédée d'une mise en concurrence de plusieurs projets de
contrat, qui s'effectue dans les conditions précisées à
l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

**6. Fiche synthétique de copropriété et transmission de
pièces au conseil syndical (4)**

6.1. La fiche synthétique de la copropriété ;

En application de l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965, le
syndic établit une fiche synthétique de la copropriété
regroupant les données financières et techniques
essentielles relatives à la copropriété et à son bâti, dont le
contenu est défini par décret.

Le syndic met cette fiche à disposition du copropriétaire qui
en fait la demande dans le délai d'un mois. A défaut, il est
tenu au paiement de la pénalité financière suivante : 15 €

par jour de retard. Cette pénalité est déduite de la rémunération forfaitaire annuelle du syndic lors de l'établissement des comptes à clôturer et à soumettre à l'assemblée générale

Le défaut de réalisation de la fiche synthétique est un motif de révocation du syndic. Ces dispositions ne sont pas applicables aux syndics administrant des immeubles à destination totale autre que d'habitation.

6.2. La transmission de pièces au conseil syndical

En application du septième alinéa de l'article 21 de la loi 10 juillet 1965, le conseil syndical peut prendre connaissance et copie, à sa demande, après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

En l'absence de transmission desdites pièces, au-delà du délai d'un mois à compter de la demande du conseil syndical, le syndic est tenu au paiement de la pénalité Cette pénalité est déduite de la rémunération forfaitaire annuelle du syndic lors de l'établissement des comptes définitifs à clôturer et à soumettre à l'assemblée générale suivante : 15 € par jour de retard.

7. Prestations et modalités de rémunération du syndic professionnel

Les jours et heures ouvrables de référence pour la détermination des modalités de rémunération sont fixés comme suit :

- Le lundi de 9h à 12h et de 14h à 18h
- Le mardi de 9h à 12h et de 14h à 18h
- Le mercredi de 9h à 12h et de 14h à 18h
- Le jeudi de 9h à 12h et de 14h à 18h
- Le vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h

Sauf en cas d'urgence, les démarches individuelles de chaque copropriétaire ou occupant de l'immeuble auprès du syndic s'effectuent aux jours et heures suivantes (accueil physique et/ou téléphonique effectif) :

Accueil physique :

- Le lundi de 9h à 12h et de 14h à 18h
- Le mardi de 9h à 12h et de 14h à 18h
- Le mercredi de 9h à 12h et de 14h à 18h
- Le jeudi de 9h à 12h et de 14h à 18h
- Le vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h

Accueil téléphonique :

- Le lundi de 9h à 12h et de 14h à 17h
- Le mardi de 9h à 12h et de 14h à 17h
- Le mercredi de 9h à 12h
- Le jeudi de 9h à 12h et de 14h à 17h
- Le vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h

La rémunération du syndic professionnel est déterminée de manière forfaitaire.

Toutefois, une rémunération spécifique peut être perçue en contrepartie des prestations particulières limitativement énumérées à l'annexe 2 du décret du 17 mars 1967 et dans les conditions stipulées au 7.2 du présent contrat (art. 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).

7.1. Le forfait

7.1.1. Contenu du forfait

Le forfait convenu entre les parties comprend toutes les prestations fournies par le syndic au titre de sa mission, à l'exclusion des prestations limitativement énumérées à

l'annexe 2 du décret du 17 mars 1967. A ce titre, il effectue les visites et vérifications périodiques de la copropriété impliquée par la mission relative à l'administration, à la conservation, à la garde et à l'entretien de l'immeuble. Il est convenu la réalisation, au minimum, de 2 visites et vérifications périodiques commune au syndicat principal et au syndicat secondaire B, d'une durée minimum de 3 heures (s), et 12 fiches de visites avec rédaction d'un rapport/ sans rédaction d'un rapport et en présence du président du conseil syndical/ hors la présence du président du conseil syndical (rayer les mentions inutiles). Une liste non limitative des prestations incluses dans le forfait est annexée au présent contrat. Les frais de reprographie et les frais administratifs afférents aux prestations du forfait sont inclus dans la rémunération forfaitaire.

Ne donnent lieu à aucune rémunération supplémentaire et sont comprises dans la rémunération forfaitaire :

- les formalités de déclaration de sinistre concernant les parties communes et les parties privatives quand le sinistre a sa source dans les parties communes ;
- la gestion des règlements aux bénéficiaires.

7.1.2. Précisions concernant la tenue de l'assemblée générale annuelle

Les parties conviennent que l'assemblée générale annuelle sera tenue pour une durée de 2 heures à l'intérieur d'une plage horaire allant de 17 heures à 23 heures, par :

- le syndic ;
 - un ou plusieurs préposés (s).
- (Rayer les mentions inutiles.)

7.1.3. Prestations optionnelles qui peuvent être incluses dans le forfait sur décision des parties

Le forfait convenu entre les parties en vertu du présent contrat pourra expressément inclure l'une ou plusieurs des prestations ci-dessous : (Si les parties conviennent de retenir une prestation, elles remplissent les mentions ci-dessous afin de préciser ses modalités d'exécution. Elles rayent les mentions inutiles.)

~~la préparation, convocation et tenue de l'assemblée (s) générale (s), autres que l'assemblée générale annuelle de heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de heures à heures ;~~

-l'organisation de 2 réunions avec le conseil syndical d'une durée de 4 heures maximum à l'intérieur d'une plage horaire allant de 18 heures à 22 heures.

7.1.4. Prestations qui peuvent être exclues des missions du syndic sur décision de l'assemblée générale des copropriétaires

En application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale des copropriétaires peut, par décision spéciale prise aux conditions précisées par cet article :

- dispenser le syndic d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat (5) ;
- dispenser le syndic d'offrir un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés (6) ;
- confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat.

En cas de décision régulièrement adoptée par l'assemblée

générale antérieurement à la conclusion du présent contrat, la prestation considérée n'est pas incluse dans le forfait.

7.1.5. Modalités de rémunération

La rémunération forfaitaire annuelle perçue par le syndic au titre du présent contrat s'élève à la somme De 37 800€ HT soit 45 360€ TTC.

Cette rémunération est payable :

-d'avance/ à terme échu (rayer la mention inutile) ;
-suivant la périodicité suivante (préciser le terme) : par trimestriel

Elle peut être révisée chaque année à la date du selon les modalités suivantes (optionnel).

Les dépassements des horaires et durées convenus pour la tenue des assemblées générales, réunions et visites/ vérifications périodiques incluses dans le forfait sont facturés selon le coût horaire mentionné au 7.2.1.

L'envoi des documents afférents aux prestations du forfait donne lieu à remboursement au syndic des frais d'affranchissement ou d'acheminement engagés.

Dans l'hypothèse où l'assemblée générale des copropriétaires a, en cours d'exécution du présent contrat et dans les conditions précisées à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, décidé de confier les archives du syndicat à une entreprise spécialisée, le montant de sa rémunération forfaitaire annuelle hors taxes est imputé soit (rayer la mention inutile) :

-de la somme de € (que les parties conviennent de fixer dès à présent) ;
-de la somme toutes taxes comprises effectivement facturée au syndicat par le tiers auquel cette tâche aura été confiée (sur justificatif).

Dans l'hypothèse où l'assemblée générale des copropriétaires a, en cours d'exécution du présent contrat et dans les conditions précisées à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, décidé de dispenser le syndic de son obligation de mise à disposition d'un service d'accès en ligne aux documents dématérialisés, le montant de sa rémunération forfaitaire annuelle est imputé soit (rayer la mention inutile) :

-de la somme de € (que les parties conviennent de fixer dès à présent),
-de la somme toutes taxes comprises éventuellement facturée au syndicat par le tiers auquel cette tâche aura été confiée (sur justificatif).

Le montant de l'imputation prévue au titre des deux derniers alinéas est calculé pro rata temporis de la période restant à courir jusqu'à la date d'exigibilité de la rémunération.

7.2. Les prestations particulières pouvant donner lieu à rémunération complémentaire

7.2.1. Modalités de rémunération des prestations particulières

La rémunération due au syndic professionnel au titre des prestations particulières est calculée ; à l'exception de celles citées au 7.2.5, pour chacune d'elles :

-soit en application du seul coût horaire ci-dessous, appliqué au prorata du temps passé : 100 €/ heure hors taxes, soit 120 €/ heure toutes taxes comprises ;

- soit en application du tarif forfaitaire total convenu par les parties, exprimé hors taxes et toutes taxes comprises.

La rémunération due au titre des prestations particulières s'entend hors frais d'envoi.

L'envoi des documents afférents aux prestations particulières donne lieu à remboursement au syndic des frais d'affranchissement ou d'acheminement engagés. .

7.2.2. Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires (au-delà du contenu du forfait stipulé aux 7.1.1 et 7.1.3)

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION CONVENUES
La préparation, la convocation et la tenue d'une assemblée générale supplémentaire de 2 heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 18 heures à 20 heures	Forfait de 30€ HT du lot soit 36 € TTC.
L'organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée de 2 heures, par rapport à celle (s) incluse (s) dans le forfait au titre du 7.1.3	à la vacation horaire de 120 € TTC soit 100 € HT
La réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété avec rédaction d'un rapport/-sans rédaction d'un rapport et en présence du président du conseil syndical/ hors la présence du président du conseil syndical (rayer les mentions inutiles), par rapport à celle (s) incluse (s) dans le forfait au titre du 7.1.1	à la vacation horaire de 120 € TTC soit 100 € HT

7.2.3. Prestations relatives au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION CONVENUES
L'établissement ou la modification du règlement de copropriété à la suite d'une décision du syndicat prise en application de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 (si l'assemblée générale décide, par un vote spécifique, de confier ces prestations au syndic)	à la vacation horaire de 120 € TTC soit 1000 € HT
La publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes	à la vacation horaire de 120 € TTC soit 1000 € HT

7.2.4. Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION CONVENUES
Les déplacements sur les lieux	à la vacation horaire de 120 € TTC soit 100 € HT
La prise de mesures conservatoires	à la vacation horaire de 120 € TTC soit 100 € HT
L'assistance aux mesures d'expertise	à la vacation horaire de 120 € TTC soit 100 € HT
Le suivi du dossier auprès de l'assureur	à la vacation horaire de 120 € TTC soit 100 € HT

Les prestations effectuées en dehors des jours et heures ouvrables et rendues nécessaires par l'urgence sont facturées (rayer la mention inutile) :

- sans majoration ;
- au coût horaire majoré de 20 %.

Toute somme versée par l'assureur au syndic au titre de la couverture des diligences effectuées par ce dernier dans le cadre du règlement d'un sinistre vient en déduction de la rémunération due en application du présent article.

7.2.5. Prestations relatives aux travaux et études techniques

Les travaux dont la liste est fixée à l'article 44 du décret du 17 mars 1967 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques.

Ces honoraires concernent :

- les travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ou d'entretien courant ;
- les travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance ;
- les travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments ;

-les études techniques, telles que les diagnostics et consultations ;

-d'une manière générale, les travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.

Les honoraires complémentaires éventuels sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés et aux mêmes règles de majorité (article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).

Une telle rémunération fixée dans le projet de résolution soumis au vote de

L'assemblée générale doit être exprimée hors taxes et toutes taxes comprises, en application du pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux préalablement à leur exécution.

Le choix du prestataire par l'assemblée générale est précédé d'une mise en concurrence dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 et à l'article 19-2 du décret du 17 mars 1967.

Les diligences entreprises par le syndic dans le cadre de la réalisation du diagnostic de performance énergétique collectif et de l'audit énergétique peuvent donner lieu à rémunération dans les conditions prévues au présent article.

7.2.6. Prestations relatives aux litiges et contentieux (hors frais de recouvrement visés au point 9.1)

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION
La mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception	Forfait de 36 € TTC soit 30 € HT
La constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier de justice ou à l'assureur protection juridique (à l'exclusion des formalités visées au 7.2.4)	Forfait de 240 € TTC soit 200 € HT
Le suivi du dossier transmis à l'avocat	à la vacation horaire de 120 € TTC soit 100 € HT

7.2.7. Autres prestations (Nota.-Les parties peuvent convenir que le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale confiant au syndic les prestations concernées)

Les diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de disposition des parties communes	à la vacation horaire de 120 € TTC soit 100 € HT
La reprise de la comptabilité sur exercice(s) antérieur(s) non approuvés ou non répartis (changement de syndic)	à la vacation horaire de 120 € TTC soit 100 € HT
La représentation du syndicat aux assemblées d'une structure extérieure (syndicat secondaire, union de syndicats, association syndicale libre) ainsi qu'aux assemblées supplémentaires de ces mêmes structures	à la vacation horaire de 120 € TTC soit 100 € HT
La constitution et le suivi du dossier d'emprunt souscrit au nom du syndicat en application de l'article 26-4 alinéa 1 et 2 de la loi du 10 juillet 1965	à la vacation horaire de 120 € TTC soit 100 € HT
La constitution et le suivi d'un dossier de subvention accordé au syndicat	à la vacation horaire de 120 € TTC soit 100 € HT
L'immatriculation initiale du syndicat	480 € TTC soit 400 € HT

8. Défraiement et rémunération du syndic non professionnel

Dans le respect du caractère non professionnel de leur

mandat, le syndic bénévole et le syndic désigné en application de l'article 17-1 de la loi du 10 juillet 1965 peuvent percevoir le remboursement des frais nécessaires engagés outre une rémunération au titre du temps de travail consacré à la copropriété.

Les parties s'accordent à fixer la rémunération comme suit (rayer les mentions inutiles) :
 -forfait annuel ... €
 -coût horaire ... €/ h
 -autres modalités (préciser) :

9 Frais et honoraires imputables aux seuls copropriétaires

Le coût des prestations suivantes est imputable au seul copropriétaire concerné et non au syndicat des copropriétaires qui ne peut être tenu d'aucune somme à ce titre.

PRESTATIONS	DÉTAILS	TARIFICATION PRATIQUÉE exprimée HT et TTC
9.1. Frais de recouvrement (Art. 10-1 a de la loi du 10 juillet 1965)	Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception Relance après mise en demeure Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé Frais de constitution d'hypothèque Frais de mainlevée d'hypothèque Dépôt d'une requête en injonction de payer Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles) Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles).	24 € TTC soit 20 € HT 24 € TTC soit 20 € HT Forfait de 240 € TTC soit 200 € HT Forfait de 240 € TTC soit 200 € HT Forfait de 240 € TTC soit 200 € HT Forfait de 240 € TTC soit 200 € HT Forfait de 240 € TTC soit 200 € HT à la vacation horaire de 100 € TTC soit 80 € HT
9.2. Frais et honoraires liés aux mutations	Etablissement de l'état daté ; (Nota. -Le montant maximum applicable aux honoraires d'établissement de l'état daté, fixé en application du décret prévu à l'article 10-1 b de la loi du 10 juillet 1965 s'élève à la somme de 380 € TTC). Opposition sur mutation (article 20 I de la loi du 10 juillet 1965) ; Délivrance du certificat prévu à l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965.	Forfait de 380 € TTC soit 317 € HT Forfait de 120 € TTC soit 100 € HT Compris dans les honoraires d'établissement de l'état daté
9.3 Frais de délivrance des documents sur support papier (art. 33 du décret du 17 mars 1967 et R. 134-3 du code de la construction et de l'habitation)	Délivrance d'une copie du carnet d'entretien Délivrance d'une copie des diagnostics techniques Délivrance des informations nécessaires à la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique individuel mentionnées à l'article R. 134-3 du code de la construction et de l'habitation Délivrance au copropriétaire d'une copie certifiée conforme ou d'un extrait de procès-verbal d'assemblée générale ainsi que des copies et annexes (hors notification effectuée en application de l'article 18 du décret du 17 mars 1967).	Gratuit Gratuit A la Vacation : 2 heures : 240 € TTC soit 200 € HT Gratuit
9.4. Préparation, convocation et tenue d'une assemblée générale à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, pour des questions concernant leurs droits ou obligations (art. 17-1 AA de la loi du 10	Etablissement de l'ordre du jour ; élaboration et envoi de la convocation avec l'ordre du jour, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions ; présence du syndic, ou de son représentant à l'assemblée générale ; établissement de la feuille de présence ; émargement, vérification des voix et des pouvoirs ; rédaction et tenue du registre des procès-verbaux ; envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale des copropriétaires (opposant ou défaillant) et, le cas échéant, information des occupants de	

SYNDIC

juillet 1965)	chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale par affichage d'un procès-verbal abrégé dans les parties communes (article 44 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986).	
---------------	--	--

10. Copropriété en difficulté

En application de l'article 29-1 de la loi l'article loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la désignation d'un administrateur provisoire entraîne la cessation de plein droit sans indemnité du présent contrat.

11. Reddition de compte

La reddition de compte interviendra chaque année à la date ou selon la périodicité suivante : 30 juin

12. Compétence

Tous les litiges nés de l'exécution du présent contrat sont de la compétence de la juridiction du lieu de situation de l'immeuble.

Les parties élisent domicile aux fins des présentes, aux adresses ci-dessous :

- Le Syndic :
-
- Le Syndicat :

Pour le syndic ...

Pour le syndicat ...

Fait en deux exemplaires et signé ce jour, le..... à

Le syndicat Le syndic

- (1) Dans la limite de trois ans maximum (article 28 du décret du 17 mars 1967)
- (2) Le contrat de syndic confié à l'organisme d'habitation à loyer modéré en application de l'article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation prend fin dans les conditions prévues par cet article. Le mandat de syndic confié par un syndicat coopératif prend fin dans les conditions prévues à l'article 41 du décret du 17 mars 1967.
- (3) Le cas échéant, la majorité prévue à l'article 25-1 de cette loi est applicable.
- (4) Conformément à l'article 54-IV de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, la fiche synthétique doit être établie à compter du :

ANNEXE AU CONTRAT DE SYNDIC : LISTE NON LIMITATIVE DES PRESTATIONS INCLUSES DANS LE FORFAIT

	PRESTATIONS	DÉTAILS
I. - Assemblée générale	I-1° Préparation de l'assemblée générale.	a) Etablissement de l'ordre du jour ; b) Mise à disposition de tous les copropriétaires des différentes pièces comptables et justificatives dans les conditions prévues à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965.
	I-2° Convocation à l'assemblée générale	a) Elaboration et envoi de la convocation avec l'ordre du jour, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions.
	I-3° Tenue de l'assemblée générale.	a) Présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale suivant les stipulations prévues par le contrat au titre du forfait ; b) Etablissement de la feuille de présence, émargement, vérification des voix et des pouvoirs ; c) Rédaction et tenue du registre des procès-verbaux.
	I-4° Information relative aux décisions prises en assemblée générale.	a) Envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale aux copropriétaires (opposant ou défaillant) ; b) Information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale par affichage d'un procès-verbal dans les parties communes.
II. - Conseil syndical	II-5° Mise à disposition et communication au conseil syndical de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion du syndicat ou des lots gérés (notamment par accès en ligne sécurisé) ;	
	II-6° Recueil des avis écrits du conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire.	
III. - Gestion des opérations financières et comptabilité générale de la copropriété	III-7° Comptabilité du syndicat.	a) Etablissement des comptes de gestion et des annexes du syndicat des copropriétaires, conformément à l'article 14-3 de la loi du 10 juillet 1965 b) Etablissement du budget prévisionnel, en collaboration avec le conseil syndical, conformément à l'article 14-1 de la même loi et au décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 ; c) Présentation des comptes en conformité avec la réglementation en vigueur.
	III-8° Comptes bancaires.	a) Ouverture d'un compte bancaire séparé b) Ouverture d'un compte bancaire séparé destiné à recevoir les cotisations prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.
	III-9° Comptabilité séparée de chaque copropriétaire.	a) Tenue des comptes de chaque copropriétaire ; b) Appel des provisions sur budget prévisionnel ; c) Imputations des consommations individuelles de fluide ou d'énergie ; d) Reconstitution des consommations, forfaits et régularisations sur compteurs en l'absence de relevé ; e) Appels sur régularisations de charge ;f)

		Appels des cotisations du fonds de travaux.
	III-10° Autres.	a) Vérification et paiement des factures des fournisseurs et prestataires ;b) Recouvrement des créances auprès des tiers : relance par lettre simple avant mise en demeure ; c) Calcul des intérêts légaux au profit du syndicat ; d) Attestation de TVA aux fournisseurs et prestataires.
	III-11° Remise au syndic successeur.	a) Remise de l'état financier, des références des comptes bancaires du syndicat, des coordonnées de la banque, de l'état des comptes des copropriétaires et des comptes du syndicat.
	IV. - Administration et gestion de la copropriété en conformité avec le règlement de copropriété	IV-12° Immatriculation du syndicat. a) Mise à jour registre d'immatriculation.
		IV-13° Documents obligatoires. a) Elaboration et mise à jour de la fiche synthétique de copropriété ; b) Gestion de tous les audits, diagnostics et dossiers obligatoires (à l'exclusion du diagnostic de performance énergétique collectif et de l'audit énergétique, qui peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques dans les conditions précisées au 7.2.5 du présent contrat) ; c) Etablissement et mise à jour du carnet d'entretien conformément au décret n° 2001-477 du 30 mai 2001 ; d) Etablissement et mise à jour de la liste des copropriétaires ; e) Notification de l'exercice du droit de délaissement prévue au III de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.
	IV-14° Archives du syndicat et accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés.	a) Détention et conservation des archives, notamment les plans, le règlement de copropriété, l'état de répartition des charges, l'état de division, les procès-verbaux des assemblées générales, les diagnostics techniques, les contrats de travaux des préposés du syndicat, les contrats d'assurance de l'immeuble et documents nécessaires pour leur mise en œuvre, les documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble dont les délais de contestation ne sont pas révolus, les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs ainsi que toute pièce administrative (l'assemblée générale, statuant à la majorité de tous les copropriétaires, peut décider de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat en application du I de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965) ; b) Transmission des archives au syndic successeur ; c) Elaboration et transmission au conseil syndical du bordereau récapitulatif des archives transmises au syndic successeur ; d) Mise à disposition d'un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés (sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions prévues à

		l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965).
	IV-15° Entretien courant et maintenance.	<p>a) Visites de la copropriété et vérifications, selon les stipulations prévues au contrat ;</p> <p>b) Gestion des travaux d'entretien courant et de maintenance visés à l'article 45 du décret du 17 mars 1967 ;</p> <p>c) Vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs ;</p> <p>d) Négociation, passation, suivi des marchés des prestataires et gestion des contrats à l'échéance dans le cadre du budget prévisionnel ;</p> <p>e) Etablissement et présentation à l'assemblée générale, au moins tous les trois ans, de la liste des travaux d'entretien et de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun nécessaires dans les trois années à échoir, en vue de la constitution de provisions spéciales ;</p> <p>f) En vue de la consultation au cours d'une assemblée générale incluse dans le forfait, appel d'offres, étude des devis et mise en concurrence résultant de la demande d'une pluralité de devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises lorsque celle-ci est obligatoire dans le cadre des travaux de maintenance définis à l'article 45 du décret du 17 mars 1967.</p>
V. - Assurances	<p>V-16° Souscription des polices d'assurance au nom du syndicat soumise au vote de l'assemblée générale.</p> <p>V-17° Déclaration des sinistres concernant les parties communes ou les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties communes.</p> <p>V-18° Règlement des indemnités aux bénéficiaires.</p>	
VI. - Gestion du personnel	<p>VI-19° Recherche et entretien préalable.</p> <p>VI-20° Etablissement du contrat de travail et de ses avenants éventuels.</p> <p>VI-21° Gestion des procédures de rupture du contrat de travail.</p> <p>VI-22° Paiement du salaire, tenue du livre des salaires, édition des bulletins de paies.</p> <p>VI-23° Déclarations et paiement aux organismes fiscaux et sociaux.</p> <p>VI-24° Attestations et déclarations obligatoires.</p> <p>VI-25° Gestion des remplacements pendant les congés, arrêts maladie et maternité.</p> <p>VI-26° Mise en place et mise à jour du document unique d'évaluation des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs.</p> <p>VI-27° Gestion de la formation du personnel du syndicat.</p> <p>VI-28° contrôle d'activité du personnel du syndicat.</p>	

ANNEXE 2

LISTE LIMITATIVE DES PRESTATIONS PARTICULIÈRES POUVANT DONNER LIEU AU VERSEMENT D'UNE RÉMUNÉRATION SPÉCIFIQUE COMPLÉMENTAIRE

PRESTATIONS	DÉTAILS
I. - Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires	1° Préparation, convocation et tenue d'assemblées générales supplémentaires et dépassement des plages horaires de référence convenues ; 2° Organisation de réunions supplémentaires avec le conseil syndical ; 3° Réalisation de visites supplémentaires de la copropriété.
II. - Prestations relatives au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division :	4° Etablissement ou modification du règlement de copropriété à la suite d'une décision du syndicat ; 5° Publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes.
III. - Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres	6° Déplacements sur les lieux ; 7° Prise de mesures conservatoires ; 8° Assistance aux mesures d'expertise ; 9° Suivi du dossier auprès de l'assureur.
IV. - Prestations relatives aux travaux et études techniques dont la liste est fixée à l'article 44 du décret du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi du 10 juillet 1965.	
V. - Prestations relatives aux litiges et contentieux (hors recouvrement de créances auprès des copropriétaires)	10° Mise en demeure par lettre recommandée accusée de réception ; 11° Constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier, à l'assureur protection juridique ; 12° Suivi du dossier transmis à l'avocat.
VI. - Autres prestations	13° Diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de dispositions de parties communes (hors prestations visées au II) ; 14° Reprise de la comptabilité sur exercice(s) antérieur(s) non approuvés ou non réparti(s), en cas de changement de syndic ; 15° Représentation du syndicat aux assemblées d'une structure extérieure (syndicat secondaire, union de syndicats, association syndicale libre) créée en cours de mandat ainsi qu'aux assemblées supplémentaires de ces mêmes structures si elles existaient antérieurement à la signature du contrat de syndic ; 16° Constitution et suivi du dossier d'emprunt souscrit au nom du syndicat en application des alinéas 1 et 2 de l'article 26-4 de la loi du 10 juillet 1965 ; 17° Constitution et suivi d'un dossier de subvention au profit du syndicat ; 18° Immatriculation initiale du syndicat. 19° Opérations de liquidation en cas de disparition de plein droit de la copropriété et de dissolution du syndicat des copropriétaires par réunion de tous les lots entre les mains d'un même copropriétaire, en application du dernier alinéa de l'article 46-1 de la loi du 10 juillet 1965.

ANNEXE CONTRAT SOCLE

Pré état daté : réalisation du pré état daté à la demande du propriétaire sur signature préalable d'un devis : 200 € ht soit 240 € TTC

Gestion des moyens d'accès : forfait de 20 € HT soit 24 € TTC par acte de gestion pour la mise à disposition es moyens d'accès de la résidence : (vigiks, clés, télécommandes) :

Gestion des plaques de boîtes aux lettres et interphones : forfait annuel sur la base des commandes réalisées au cours de l'année.
10 € ht soit 12 € TTC par commandes.

MAITRE D'OUVRAGE
Syndicat des Copropriétaires
119/127 avenue de Flandre
75019 Paris


ANALYSE DES OFFRES

► 26/09/2024 ◀
LOT UNIQUE

TRAVAUX DE MODERNISATION 4 ASCENSEURS ET L'ENTRETIEN DES 10 ASCENSEURS
DE LA RESIDENCE

REPRESENTANT DU
MAITRE D'OUVRAGE
Syndicat des Copropriétaires
CABINET SOUPIZET PARIS
22 rue Didot
75014 Paris

INTERVENANT
MAITRE D'ŒUVRE
SOCIETE CASTE ING.
2 Rue Maurice Hartmann - CS 40099
92137 ISSY LES MOULINEAUX Cedex

 : 01.41.46.05.86.  : 01.55.95.36.81.

Adresse : 119/127 avenue de Flandre
Code Postal : 75019
Ville : Paris
Type d'immeuble : Habitation

Rédacteur de l'analyse : Florian LINAIS

SOMMAIRE

1. OBJET DE LA CONSULTATION.....	3
2. LES ENTREPRISES CONSULTEES	3
3. CONSISTANCE DES TRAVAUX ENVISAGES.....	4
4. ANALYSE ADMINISTRATIVE.....	5
4.1. Conformité au dossier de consultation	5
4.2. Remarques complémentaires concernant les travaux	6
4.3. Tableau concernant le matériel	6
4.4. Remarques complémentaires concernant le matériel	6
5. ANALYSE FINANCIERE	8
5.1. Tableau de synthèse de prix	8
5.1. Options.....	13
5.2. Récapitulatif.....	15
5.3. Remarques complémentaires concernant le contrat de maintenance	16
5.4. Délais d'approvisionnement et d'exécution	17
6. CONCLUSION	17

1. OBJET DE LA CONSULTATION

Ce rapport a pour objet l'analyse des offres relatives à la consultation des entreprises pour :

Les travaux de mise en conformité, associés à des travaux de modernisation ou de remplacement complet et d'entretien des 7 ascenseurs situés :

119 -127 AV DE FLANDRE PARIS 75019

Les ascenseurs sont situés dans des immeubles d'habitation.

Le marché est constitué d'une seule tranche.

2. LES ENTREPRISES CONSULTEES

La consultation s'est effectuée auprès de 5 entreprises définies conjointement entre le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre.

Les entreprises consultées sont les suivantes :

OTIS prestataire en place,

KONE,

mitsubishi,

SCHINDLER,

TKE.

Les sociétés SCHINDLER et MITSUBISHI n'ont répondu à l'appel d'offre.

3. CONSISTANCE DES TRAVAUX ENVISAGES

RAPPEL SUCCINCT

Le cahier des charges prévoit pour chaque ascenseur :

Une version de base des travaux

Constituant la tranche minimale à réaliser afin de fiabiliser et de garantir le fonctionnement des ascenseurs à long terme et en toute sécurité. Comprenant pour les organes principaux :

- Le contrôleur de manœuvre à microprocesseur avec un pilotage à variation de fréquence et de tension,
- Le groupe de traction et ses câbles,
- La porte cabine
- Les boîtes à boutons en cabine et aux paliers,
- Les afficheurs digitaux de position et direction en cabine et au palier RC, les indicateurs,
- Un point de phonie en cuvette et sur le toit de cabine,
- Les travaux de sécurité en découlant au sens des réglementations.

OPTION 1 : REMPLACEMENT DES PORTES PALIERES

OPTION 2 : MISE EN PEINTURE DES PORTES PALIERES

OPTION 3 : HABILLAGE CABINE

4. ANALYSE ADMINISTRATIVE

4.1. CONFORMITE AU DOSSIER DE CONSULTATION

119 -127 AV DE FLANDRE PARIS 75019		OTIS	KONE	TKE
DOSSIER ADMINISTRATIF COMPLET	ACTE D'ENGAGEMENT	oui	oui	oui
	CCAG	non	oui	oui
	CCTP	oui	oui	oui
	CONTRAT de MAINTENANCE	oui	oui	oui
CONDITION PARTICULIERES	ACCORD SUR LE NIVEAU DE PÉNALITÉS MARCHÉ (plafond 10%)	oui	5%	oui
	ACCORD SUR LES CONDITIONS DE PAIEMENT (20 % commande, 20 % début de travaux, 50 % avancement de travaux, 10 % Levée de réserves)	oui	30% acompte à la commande 30% Livraison du matériel sur site 35% Remise en service 5% Levée des réserves	oui
	*ACCORD SUR GRATUITE PARTIELLE DU CONTRAT ENTRETIEN SUR 3 ans	oui	5%	oui
	ACCORD SUR PENALITES DU CONTRAT ENTRETIEN CADRE CASTE ING (plafond 500 € HT de l'ascenseur considéré)	oui	oui	oui
	**ACCORD SUR LA RESILIATION ANTICIPEE DU CONTRAT D'ENTRETIEN (prestataire en place uniquement)	oui	S/O	S/O

4.2. REMARQUES COMPLEMENTAIRES CONCERNANT LES TRAVAUX

OTIS n'a pas chiffré le remplacement des oculi de portes palières. Ces derniers nous font part les avoir remplacés en 2019. Ces prestations étant validés par le marché de la société de bureau d'étude ADC

Dans la positive, une mise à jour des offres seront demandées aux deux autres prestataires ayant répondu à la consultation.

4.3. TABLEAU CONCERNANT LE MATERIEL

119 -127 AV DE FLANDRE PARIS 75019	OTIS	KONE	TKE
	Marque et type	Marque et type	Marque et type
ARMOIRE DE COMMANDE	OTIS/Gen2 MOD LVA	KONE/RESOLVE 400	TKE/CMC4+
VARIATION DE FREQUENCE	OTIS/ReGen LVA	KONE/V3F	TKE/NX
GROUPE DE TRACTION	OTIS/Gen2 MOD LVA	KONE/NMX14	TKE/GMOD
BOITES A BOUTONS CABINES ET PALIERS	OTIS/Linéa	KONE/KSS 140	TKE/MOOD
PORTE CABINE	FERMATOR	KONE/LASER4	WITUR HYDRA PLUS
TELEALARME / TELESURVEILLANCE	OTIS/Data Voice	KONE/KRM	TKE/S.COM

4.4. REMARQUES COMPLEMENTAIRES CONCERNANT LE MATERIEL

➤ OTIS

Cette entreprise est constructrice du matériel qu'elle installe. Elle apporte les garanties nécessaires dans la maîtrise des produits et le suivi en pièces détachées dans la durée qui est conforme aux attentes du contrat d'entretien.

Le matériel proposé est de la marque OTIS, pour le contrôleur de manœuvre, la variation de fréquence, la Gearless. Ces dispositifs sont conçus pour la modernisation des ascenseurs à entraînement électriques associés à la variation de fréquence proposée.

La porte cabine de marque FERMATOR, la gamme de porte n'a pas été communiquée.

Cette offre est conforme au cahier des charges et ce matériel apporte les garanties nécessaires dans la maîtrise des produits et le suivi en pièces détachées dans la durée qui est conforme aux attentes du contrat d'entretien.

➤ Entreprise KONE

Cette entreprise est constructrice du matériel qu'elle installe et apporte les garanties nécessaires dans la maîtrise des produits et le suivi en pièces détachées dans la durée qui est conforme aux attentes du contrat d'entretien.

Le matériel proposé est de la marque KONE (société Européenne), pour le contrôleur de manœuvre, la variation de fréquence, la Gearless. Ces dispositifs sont conçus pour la modernisation des ascenseurs à entraînement électriques associés à la variation de fréquence proposée.

Le matériel proposé est de marque KONE, type RESOLVE 400 pour la machine de type Gearless.

La porte cabine de type LASER 4 marque KONE, caractéristiques correspondent aux exigences du CCTP.

Cette offre est conforme au cahier des charges et ce matériel apporte les garanties nécessaires dans la maîtrise des produits et le suivi en pièces détachées dans la durée qui est conforme aux attentes du contrat d'entretien.

➤ Entreprise TKE

Cette entreprise est constructrice du matériel qu'elle installe et apporte les garanties nécessaires dans la maîtrise des produits et le suivi en pièces détachées dans la durée qui est conforme aux attentes du contrat d'entretien.

Le matériel proposé est de la marque TKE, pour le contrôleur de manœuvre, la variation de fréquence, la Gearless. Ces dispositifs sont conçus pour la modernisation des ascenseurs à entraînement électriques associés à la variation de fréquence proposée.

Le matériel proposé est de marque TKE pour la machine.

La porte cabine de type HYDRAS marque WITTUR, caractéristiques correspondent aux exigences du CCTP.

L'armoire de manœuvre de marque TKE, de la gamme CMC4 + adaptée aux caractéristiques de l'ascenseur et à la configuration des lieux. Ce composant est conçu pour être installé lors de rénovation en immeubles.

Cette offre est conforme au cahier des charges et ce matériel apporte les garanties nécessaires dans la maîtrise des produits et le suivi en pièces détachées dans la durée qui est conforme aux attentes du contrat d'entretien.

5. ANALYSE FINANCIERE

Conformément aux bordereaux de prix respectifs, les offres financières remises sont les suivantes (les coûts mentionnés en rouge représentent les offres les meilleures sur un plan financier par poste) :

T.V.A. au taux de 10 % retenue dans le tableau ci-dessous (si conditions réglementaires « immeuble habitation de plus de 2 ans »).

5.1. TABLEAU DE SYNTHESE DE PRIX

Travaux modernisation 5 ascenseurs

119 -127 AV DE FLANDRE PARIS 75019	OTIS	KONE	TKE
PONTHIEU N° FNJ00			
<u>ACCES SUIVANT CCTP</u>	0,00 €	598,96 €	136,00 €
<u>SECURITE MACHINERIE</u>	4 940,00 €	8 496,25 €	6 285,00 €
<u>ENTRAINEMENT MACHINERIE</u>	33 500,00 €	42 326,05 €	28 044,95 €
<u>CABINE, TOIT ET DESSOUS DE CABINE</u>	1 800,00 €	4 431,71 €	4 430,00 €
<u>PORTE CABINE</u>	6 200,00 €	7 053,18 €	4 725,00 €
<u>GAINE ET CUVETTE</u>	5 480,00 €	3 026,65 €	4 439,00 €
<u>PORTE PALIERES</u>	8 000,00 €	9 625,91 €	8 506,39 €
<u>LOCAL POULIE</u>	0,00 €	0,00 €	159,00 €
TOTAL HT	59 920,00 €	75 558,71 €	56 725,34 €
TOTAL T.T.C. (TVA 10%)	65 912,00 €	83 114,58 €	62 397,87 €
écart avec offre moins disantes en %	5,6%	33,2%	0,0%

119 -127 AV DE FLANDRE PARIS 75019	<div>OTIS</div> <div>KONE</div> <div>TKE</div>		
HAINAULT N° FNJ01			
<u>ACCES SUIVANT CCTP</u>	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<u>SECURITE MACHINERIE</u>	4 940,00 €	10 820,06 €	5 612,00 €
<u>ENTRAINEMENT MACHINERIE</u>	33 500,00 €	42 326,05 €	28 044,95 €
<u>CABINE, TOIT ET DESSOUS DE CABINE</u>	1 800,00 €	4 431,71 €	4 430,00 €
<u>PORTE CABINE</u>	6 200,00 €	7 053,18 €	4 725,00 €
<u>GAINE ET CUVETTE</u>	5 480,00 €	3 026,65 €	5 031,00 €
<u>PORTE PALIERES</u>	8 000,00 €	9 625,91 €	8 507,26 €
<u>LOCAL POULIE</u>	0,00 €	0,00 €	159,00 €
TOTAL HT	59 920,00 €	77 283,56 €	56 509,21 €
TOTAL T.T.C. (TVA 10%)	65 912,00 €	85 011,92 €	62 160,13 €
écart avec offre moins disantes en %	6,0%	36,8%	0,0%

119 -127 AV DE FLANDRE PARIS 75019	OTIS	KONE	TKE
KENT N° FNI98			
<u>ACCES SUIVANT CCTP</u>	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<u>SECURITE MACHINERIE</u>	4 940,00 €	11 202,80 €	5 612,00 €
<u>ENTRAINEMENT MACHINERIE</u>	33 500,00 €	42 326,05 €	28 044,95 €
<u>CABINE, TOIT ET DESSOUS DE CABINE</u>	1 800,00 €	4 431,71 €	4 430,00 €
<u>PORTE CABINE</u>	6 200,00 €	7 053,18 €	4 725,00 €
<u>GAINE ET CUVETTE</u>	5 480,00 €	3 026,65 €	5 911,00 €
<u>PORTE PALIERES</u>	8 000,00 €	9 625,91 €	8 503,04 €
<u>LOCAL POULIE</u>	0,00 €	0,00 €	159,00 €
TOTAL HT	59 920,00 €	77 666,30 €	57 384,99 €
TOTAL T.T.C. (TVA 10%)	65 912,00 €	85 432,93 €	63 123,49 €
écart avec offre moins disantes en %	4,4%	35,3%	0,0%

119 -127 AV DE FLANDRE PARIS 75019	OTIS	KONE	TKE
PARKING N° FNJ97			
<u>ACCES SUIVANT CCTP</u>	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<u>SECURITE MACHINERIE</u>	120,00 €	499,49 €	500,00 €
<u>ENTRAINEMENT MACHINERIE</u>	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<u>CABINE, TOIT ET DESSOUS DE CABINE</u>	1 800,00 €	4 431,71 €	0,00 €
<u>PORTE CABINE</u>	0,00 €	850,46 €	0,00 €
<u>GAINE ET CUVETTE</u>	1 480,00 €	961,60 €	1 800,00 €
<u>PORTE PALIERES</u>	1 950,00 €	3 645,04 €	3 282,00 €
<u>LOCAL POULIE</u>	500,00 €	154,54 €	159,00 €
TOTAL HT	5 850,00 €	10 542,84 €	5 741,00 €
TOTAL T.T.C. (TVA 10%)	6 435,00 €	11 597,12 €	6 315,10 €
écart avec offre moins disantes en %	1,9%	83,6%	0,0%

119 -127 AV DE FLANDRE PARIS 75019	OTIS	KONE	TKE
FLANDRE N° FNJ99			
<u>ACCES SUIVANT CCTP</u>	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<u>SECURITE MACHINERIE</u>	4 940,00 €	8 838,73 €	5 613,00 €
<u>ENTRAINEMENT MACHINERIE</u>	33 500,00 €	42 326,05 €	28 044,95 €
<u>CABINE, TOIT ET DESSOUS DE CABINE</u>	1 800,00 €	4 431,71 €	4 430,00 €
<u>PORTE CABINE</u>	6 200,00 €	7 053,18 €	4 725,00 €
<u>GAINE ET CUVETTE</u>	5 480,00 €	3 026,65 €	4 073,00 €
<u>PORTE PALIERES</u>	8 000,00 €	9 625,91 €	8 645,88 €
<u>LOCAL POULIE</u>	0,00 €	0,00 €	159,00 €
TOTAL HT	59 920,00 €	75 302,23 €	55 690,83 €
TOTAL T.T.C. (TVA 10%)	65 912,00 €	82 832,45 €	61 259,91 €
écart avec offre moins disantes en %	7,6%	35,2%	0,0%

PRIX EN €. H.T. et T.T.C. (TVA au taux de 10 %)

5.1. OPTIONS

OPTION 1 : REMPLACEMENT DES PORTES PALIERES			
119 -127 AV DE FLANDRE PARIS 75019	OTIS	KONE	TKE
<u>PONTHIEU N° FNJ00</u>	40 000,00 €	41 030,88 €	37 400,00 €
<u>HAINAULT N° FNJ01</u>	40 000,00 €	41 030,88 €	37 400,00 €
<u>KENT N° FNI98</u>	40 000,00 €	41 030,88 €	37 400,00 €
<u>FLANDRE N° FNJ99</u>	40 000,00 €	41 030,88 €	37 400,00 €
TOTAL HT	160 000,00 €	164 123,52 €	149 600,00 €
TOTAL T.T.C. (TVA 10%)	176 000,00 €	180 535,87 €	164 560,00 €
écart avec offre moins disantes en %	7,0%	9,7%	0,0%

OPTION 2 : MISE EN PEINTURE DES PORTES PALIERES			
119 -127 AV DE FLANDRE PARIS 75019	OTIS	KONE	TKE
<u>PONTHIEU N° FNJ00</u>	4 000,00 €	3 458,40 €	5 260,00 €
<u>HAINAULT N° FNJ01</u>	4 000,00 €	3 458,40 €	5 260,00 €
<u>KENT N° FNI98</u>	4 000,00 €	3 458,40 €	5 260,00 €
<u>FLANDRE N° FNJ99</u>	4 000,00 €	3 458,40 €	5 260,00 €
TOTAL HT	16 000,00 €	13 833,60 €	21 040,00 €
TOTAL T.T.C. (TVA 10%)	17 600,00 €	15 216,96 €	23 144,00 €
écart avec offre moins disantes en %	15,66%	0,00%	52,09%

OPTION 3 : HABILLAGE CABINE			
119 -127 AV DE FLANDRE PARIS 75019	OTIS	KONE	TKE
<u>PONTHIEU N° FNJ00</u>	6 800,00 €	6 698,02 €	6 600,00 €
<u>HAINAULT N° FNJ01</u>	6 800,00 €	6 698,02 €	6 600,00 €
<u>KENT N° FNI98</u>	6 800,00 €	6 698,02 €	6 600,00 €
<u>FLANDRE N° FNJ99</u>	6 800,00 €	6 698,02 €	6 600,00 €
TOTAL HT	27 200,00 €	26 792,08 €	26 400,00 €
TOTAL T.T.C. (TVA 10%)	29 920,00 €	29 471,29 €	29 040,00 €
écart avec offre moins disantes en %	3,0%	1,5%	0,0%

5.2. RECAPITULATIF

RECAPITULATIF			
119 -127 AV DE FLANDRE PARIS 75019	OTIS	KONE	TKE
<u>TRAVAUX DE BASE 5 ASCENSEURS HT</u>	245 530,00 €	316 353,64 €	232 051,37 €
<u>TRAVAUX DE BASE 5 ASCENSEURS TTC</u>	270 083,00 €	347 989,00 €	255 256,51 €
<u>écart avec offre moins disantes en %</u>	5,8%	36,3%	0,0%
<u>OPTION: REMPLACEMENT DES PORTES PALIERES HT</u>	160 000,00 €	164 123,52 €	179 800,00 €
<u>OPTION: REMPLACEMENT DES PORTES PALIERES TTC</u>	176 000,00 €	180 535,87 €	197 780,00 €
<u>OPTION: MISE EN PEINTURE DES PORTES PALIERES HT</u>	16 000,00 €	13 833,60 €	28 520,00 €
<u>OPTION: MISE EN PEINTURE DES PORTES PALIERES TTC</u>	17 600,00 €	15 216,96 €	31 372,00 €
<u>OPTION: HABILLAGE CABINE HT</u>	27 200,00 €	26 792,08 €	26 400,00 €
<u>OPTION: HABILLAGE CABINE TTC</u>	29 920,00 €	29 471,29 €	29 040,00 €
TOTAL HT	448 730,00 €	521 102,84 €	466 771,37 €
T.T.C. (TVA 10%)	493 603,00 €	573 213,12 €	513 448,51 €
<u>écart avec offre moins disantes en %</u>	0,0%	16,1%	4,0%

5.3. REMARQUES COMPLEMENTAIRES CONCERNANT LE CONTRAT DE MAINTENANCE

CONTRAT D'ENTRETIEN +GSM			
119 -127 AV DE FLANDRE PARIS 75019	OTIS	KONE	TKE
<u>PONTHIEU N° FNJ00</u>	1 980,00 €	2 553,10 €	1 980,00 €
<u>HAINAUT N° FNJ01</u>	1 980,00 €	2 553,10 €	1 980,00 €
<u>KENT N° FNI98</u>	1 980,00 €	2 553,10 €	1 980,00 €
<u>FLANDRE N° FNJ99</u>	1 980,00 €	2 553,10 €	1 980,00 €
<u>BAT: A N°FNI92</u>	1 890,00 €	3 358,35 €	2 416,00 €
<u>BAT: A N°FNI93</u>	1 890,00 €	3 358,35 €	2 416,00 €
<u>BAT: A N°FNI94</u>	1 890,00 €	3 358,35 €	2 416,00 €
<u>BAT: A N°FNI95</u>	1 890,00 €	3 358,35 €	2 416,00 €
<u>BAT: E N°FNI96</u>	2 220,00 €	2 309,95 €	2 196,00 €
<u>BAT: E N°FNI97</u>	2 000,00 €	2 309,95 €	2 031,00 €
TOTAL T.T.C.	19 700,00 €	28 265,70 €	21 811,00 €
écart avec offre moins disantes en %	0,0%	43,5%	10,7%

Il est rappelé que pour chaque entreprise il est prévu, dans le cadre du contrat type joint à la consultation, les dispositions suivantes :

La première année d'entretien après travaux gratuite pour les ascenseurs Ponthieu, Hainaut, Kent, Flandre

La seconde année facturée sur la base de 73 % de la valeur initiale du contrat révisée.

5.4. DELAIS D'APPROVISIONNEMENT ET D'EXECUTION

119 -127 AV DE FLANDRE PARIS 75019	OTIS	KONE	TKE
<u>APPRVISIONNEMENT</u>	10 semaines	16 semaines	12 semaines
<u>EXECUTION TRAVAUX/ASCENCEUR</u>	8 semaines	5 semaines	6 semaines

6. CONCLUSION

➤ Entreprise OTIS

Modernisation 5 ascenseurs : L'offre globale de l'entreprise **OTIS**, est techniquement à prendre en compte. Le matériel proposé est en adéquation avec les travaux à réaliser sur l'ascenseur de l'établissement.

L'offre sur les travaux de base de cette entreprise est financièrement **5,8 % plus chère que la moins disante**

L'offre globale de l'entreprise **OTIS**, est financièrement **4.6 % plus chère que la moins disante**

Par ailleurs, son offre contrat **est la moins disante.**

Le délai d'approvisionnement de cette entreprise est cohérent. Les délais d'exécution sont dans la moyenne pratiquée.

➔ Dans le cadre de cette consultation, OTIS offre à titre gracieux le remplacement des portes palières aux rez-de-chaussée pour les ascenseurs des bâtiments Hainaut, Flandre, Ponthieu et Kent.

Bonjour Monsieur Linais,

Pour faire suite à la consultation sur la résidence Artois Flandre, je me permets de vous transmettre notre offre technique et commerciale.

Ci-joint vous retrouverez les documents demandés (DPGF, descriptifs travaux, contrat d'entretien, acte d'engagement). De plus je me permets de vous partager notre mémoire technique récapitulant notre offre.

Concernant le planning, je ne peux vous présenter le planning détaillé pour le moment étant donné que nous ne connaissons pas la date potentielle de décision et de commande. Une fois que nous l'aurons, nous pourrions vous fournir un planning complet du déroulement des travaux.

A la suite de notre connaissance de la résidence étant donné que nous avons la maintenance des appareils depuis 2018, nous avons gracieusement intégré à l'offre de base le remplacement des portes palières du RDC sur les 4 bâtiments (Hainaut, Flandre, Ponthieu et Kent).

Nous nous ferons un plaisir de vous présenter à vous, au syndic et aux membres du conseil syndical notre proposition.

Pour toutes informations ou documents complémentaires, je me tiens disponibles si besoin.

Bien cordialement,

Clément MELIN
Ingénieur Commercial Ventes Services
Tél : 06.12.97.14.44
E-mail : clement.melin@fr.otis.com

➤ Entreprise KONE

Modernisation 5 ascenseurs : L'offre globale de l'entreprise **KONE**, est techniquement à prendre en compte. Le matériel proposé est en adéquation avec les travaux à réaliser sur l'ascenseur de l'établissement.

L'offre sur les travaux de base de cette entreprise est financièrement **36,3 % plus chère que la moins disante.**

L'offre globale de l'entreprise **KONE**, est financièrement **21,4 % plus chère que la moins disante**

Par ailleurs, son offre contrat est **43,5 % plus chère que la moins disante.**

Le délai d'approvisionnement de cette entreprise est important par rapport à la moyenne. Les délais d'exécution sont dans les plus courts par rapport aux deux autres confrères.

➤ Entreprise TKE

Modernisation 5 ascenseurs : L'offre globale de l'entreprise **TKE**, est techniquement à prendre en compte. Le matériel proposé est en adéquation avec les travaux à réaliser sur l'ascenseur de l'établissement.

L'offre sur les travaux de base de cette entreprise est **financièrement est la moins disante**

L'offre globale de l'entreprise **TKE**, est financièrement **est la moins disante**

Par ailleurs, son offre contrat est **10,7 % plus chère que la moins disante**

Le délai d'approvisionnement de cette entreprise est cohérent. Les délais d'exécution sont dans la moyenne pratiquée.

⇒ Dans le cadre de cette consultation, TKE a réajusté son offre et inclus un mois de maintenance gratuit supplémentaire, à partir de la seconde année. Soit un total de 13 mois sur la durée du contrat.

Bonjour madame HRID,

Comme convenu, je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint notre dossier de réponse relatif à la modernisation des ascenseurs de la résidence Artois Flandre.

Nous avons effectivement effectué quelques ajustements :

- Prix global de la maintenance
- Prix de l'option 1
- Prix de l'option 2
- 1 mois de gratuité supplémentaire sur la deuxième année

Nous espérons vivement que ces efforts montreront notre intérêt pour cette consultation mais également notre volonté de développer un réel partenariat avec le cabinet Soupizet.

Nous restons à disposition pour toute question ou demande complémentaire.

Cordialement/Best Regards

Lucas Heduin

Business Developer – Agence Paris privé

TK Elevator France

Conclusion offres modernisation :

La demande de **modernisation** des ascenseurs apporte toutes les garanties nécessaires en termes de conformité, de sécurité et de fiabilité. Dans la continuité de notre expertise, telles que proposées dans notre tableau et analyse.

Ceci représente la solution à une installation fiable, pérenne, conforme qui assurera aux usagers de la sérénité pour de nombreuses années

L'approche technique de la mise en œuvre ainsi que la durée des phases d'intervention sera à considérer en tout premier lieu au vu de l'établissement considéré.

L'ensemble des entreprises répondent conformément aux exigences de cet appel d'offre.

Nous avons relancé les entreprises afin de leur demander d'actualiser leurs offres que nous avons reçu dans les délais impartis.

Suite à la proposition des 3 nouvelles offres :

Deux sociétés se démarque sur le tableau récapitulatif. Les entreprise les moins disantes sont TKE et OTIS.

Tous deux proposent du matériel constructeur.

OTIS propose un délai d'approvisionnement le plus avantageux avec 10 semaines, pour 8 semaines d'exécutions de travaux.

TKE propose un délai d'approvisionnement de 10 semaines, pour 6 semaines d'exécutions de travaux.

Quant à KONE, ces derniers proposent 16 semaines de délai d'approvisionnement, cependant, des délais de réalisation plus avantageux de 5 semaines par rapport aux deux autres confrères.

OTIS propose de prendre à leur charge, le remplacement des portes palières des RDC ascenseurs des bâtiments Hainaut, Flandre, Ponthieu et Kent.

TKE offre un mois de maintenance gratuit supplémentaire.

Nous restons donc à votre disposition pour définir l'orientation que vous souhaitez donner à cette consultation.

AMIANTE :

Pour information, selon la réglementation, les travaux de dépose de matériaux (sols, plafond ...) nécessitent l'établissement d'un RAAT qui notifie la présence de matières contenant de l'amiante ou pas sur les parties concernées par les travaux.

Le RAAT (Rapport amiante avant travaux) obligation d'évaluation des risques selon le décret du 4 mai 2012

Il conviendra donc au maitre d'ouvrage ou à son représentant de nous fournir le RAAT avant d'engager les travaux de création d'ascenseur.